



ИО-0323-36

# Отчет об оценке

объектов недвижимого имущества,  
расположенных по адресу: Московская  
область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул.  
Московская, вл. 96

Дата оценки 03 апреля 2023 года

Дата составления отчета 06 апреля 2023 года

Заказчик АО УК «Первая»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»

Исполнитель ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

Оценщик Овчинников Виктор Сергеевич



Представителю по доверенности  
Алифировцу В. Ф.

*Уважаемый Валерий Федорович!*

На основании Задания на оценку № 1 от 17 марта 2023 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», с Акционерным обществом «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» (Заказчиком) Обществом с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» (Исполнителем) произведена оценка объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (далее – Объект оценки), по состоянию на 03 апреля 2023 года (дата оценки).

**Таблица № 1. Состав Объекта оценки**

№п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96

Целью и задачей оценки являлось определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» 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 28 декабря 2015 г. № 217н «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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Следует отметить, что стоимость инвестиционных паев может, как увеличиваться, так и уменьшаться, а результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, при этом государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Отчет об оценке выполнен в соответствии с Заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и ограничений. На основании информации, представленной и проанализированной в настоящем Отчете об оценке, мы пришли к заключению:

**Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 03 апреля 2023 года округленно до тысяч рублей составляет:**

**2 444 384 000 (Два миллиарда четыреста сорок четыре миллиона триста восемьдесят четыре тысячи) рублей РФ без учета НДС<sup>1</sup>,**

<sup>1</sup> С учетом принятых ограничений и допущений

в том числе:

**Таблица № 2. Результаты оценки Объекта оценки<sup>2</sup>**

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>3</sup>
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (без учета прав на земельный участок)	2 408 122 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская (без учета прав на земельный участок)	1 773 000
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96 (без учета прав на земельный участок)	796 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	33 693 000
<b>5</b>	<b>Итого:</b>	<b>2 444 384 000</b>

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»  
**Найчук С. О.**

Оценщик  
**Овчинников В.С.**



*(Handwritten signatures in blue ink over horizontal lines)*

<sup>2</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для целей переоценки чистых активов закрытого паевого инвестиционного фонда)

<sup>3</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применяется

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>6</b>
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	10
1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения	11
<b>РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>14</b>
2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки	14
2.2. Используемая терминология	16
2.3. Последовательность определения стоимости	20
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>20</b>
3.1. Состав Объекта оценки	20
3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных	20
3.3. Юридическое описание Объекта оценки	23
3.4. Описание местоположения Объекта оценки	24
3.5. Описание Объекта оценки	29
3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки	41
3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки	44
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА</b>	<b>44</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки	44
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	48
4.3. Торговая недвижимость Московской области	51
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (ОКС) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки	51
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	59
4.4. Обзор рынка земельных участков	67
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	67
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков	73
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки Объекта	78
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>79</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>80</b>
6.1. Рыночный (сравнительный) подход	84
6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом	84
6.1.2. Выявление сопоставимых объектов	85
6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках	89
6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения	89
6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами	89
6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки	98
6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка	102
6.3. Затратный подход (отказ от использования для здания торгово-развлекательного центра и земельного участка и применение для здания трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода)	115
6.4. Доходный подход	129
6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	129
6.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока	131
6.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока	135
6.4.4. Определение ставки капитализации	147
6.4.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода	150
<b>РАЗДЕЛ 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>151</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>155</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>156</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	<b>165</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>166</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>180</b>

## Раздел 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Основные факты и выводы

**Таблица № 3. Основные факты и выводы**

Показатель	Характеристика				
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Задание на оценку № 1 от 17 марта 2023 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»				
Дата составления и порядковый номер отчета	ИО-0323-36 от 06 апреля 2023 года				
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96. 2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская. 3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96. 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		<b>Показатель</b>	<b>Рыночный (сравнительный) подход</b>	<b>Доходный подход</b>	<b>Затратный подход</b>
		Стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.	2 201 401 400	2 612 075 797	Не применялся
		<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>0,41</i>	<i>0,59</i>	-
		<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.</b>	<b>2 444 384 000</b>		
		<b>в том числе:</b>			
		<b>Показатель</b>	<b>Рыночный (сравнительный) подход</b>	<b>Доходный подход</b>	<b>Затратный подход</b>
		Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская (без учета прав на земельный участок)	Не применялся	Не применялся	1 772 615
		<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	<i>1</i>
		<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта (с учетом округления), руб.</b>	<b>1 773 000</b>		
		Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96 (без учета прав на земельный участок)	Не применялся	Не применялся	795 900
	<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	<i>1</i>	
	<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта (с учетом округления), руб.</b>	<b>796 000</b>			
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	33 693 290	Не применялся	Не применялся	
	<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	-	-	
	<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта (с учетом округления), руб.</b>	<b>33 693 000</b>			
<b>Итоговая величина справедливой стоимости</b>	<b>Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 03 апреля 2023 года округленно до тысяч рублей составляет:</b>  <b>2 444 384 000 (Два миллиарда четыреста сорок четыре миллиона триста восемьдесят четыре тысячи) рублей без учета НДС.</b>				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с целью проведения оценки - для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» 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 28 декабря 2015 г. № 217н «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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.  Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением ка-				

Показатель	Характеристика
	дастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).

## 1.2. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.</p> <p>2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.</p> <p>3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.</p> <p>4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, 96<sup>4</sup>.</p>
Цель оценки	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2» 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 28 декабря 2015 г. № 217н «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», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	<p>1. Предполагается сделка с Объектом оценки;</p> <p>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</p> <p>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</p> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	03.04.2023 г.
Общие допущения и ограничения	<p>— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или</p>

<sup>4</sup> По тексту настоящего Отчета адрес земельного участка указывается в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2023-63126601 от 15.03.2023 г.: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96

Показатель	Характеристика
	<p>третьих лиц.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</li> <li>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</li> <li>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</li> <li>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</li> <li>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</li> <li>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</li> <li>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</li> <li>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</li> <li>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</li> <li>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</li> <li>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</li> <li>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</li> <li>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</li> </ul>



Показатель	Характеристика
	<p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li> <li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li> <li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li> </ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния краткосрочных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки № 1 – доверительное управление, долгосрочная аренда;</li> <li>• Объекты оценки №№ 2-4 – доверительное управление</li> </ul> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки № 1 с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p> <p>Право общей долевой собственности на Объекты оценки №№ 2-4 без учета ограничения (обременения)</p>

Показатель	Характеристика
прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	прав в виде доверительного управления.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 06.04.2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;</li> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к Отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствуют;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> </ul>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица № 5. Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
Сокращенное наименование (при наличии)	АО УК «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»
ОГРН и дата его присвоения	1027739007570 от 22.07.2002 г.
Юридический адрес	123112, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, этаж 40

Таблица № 6. Сведения об Оценщике (-ах), привлеченных специалистах и юридическом лице, с которым Оценщик (-и) заключил (-и) трудовой договор

Показатель	Характеристика
<b>Сведения об Оценщике (Оценщиках), проводившем (проводивших) оценку и подписавшем (подписавших) Отчет об оценке</b>	
Ф.И.О.	Овчинников Виктор Сергеевич
Номер контактного телефона	Тел. 8 (812) 454-02-00
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А ДЦ «РОССТРО»
Адрес электронной почты Оценщика	viktor.ovchinnikov@labrium.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение ХХIII (7 этаж). Свидетельство о членстве № 3872 от 27 октября 2016 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 27850020-1007247-134-000055 от 10 декабря 2020 г., страховщик – ПАО СК «Росгосстрах». Период страхования: с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	10 лет (с 2013 года)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 020313-1 от 31 мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»
ОГРН и дата его присвоения	1027804899968 от 11 декабря 2002 г.

Показатель	Характеристика
Место нахождения	Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, лит. А, пом. 50. Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, д. 114 А, ДЦ «РОССТРО»
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 7811R/776/00134/7-05 от 16 декабря 2021 года страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования: с 28 апреля 2017 г. по 31 декабря 2025 г. Страховая сумма 1 101 000 000 руб.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки</b>	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки	Внешние организации и отраслевые специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлечались

***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. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»***

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении Объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Оценщик подтверждает отсутствие вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, негативно повлиявшего на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

#### **1.4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения и ограничения**

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

Согласно п. 5 ФСО III допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им. Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Согласно п. 7 ФСО III в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки

Допущения и ограничения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6, п. 8 ФСО III).

#### **Общие допущения и ограничения**

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

- Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.

- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

- От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.

- При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.

- Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.

- Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.

- Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.

- Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

- Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.

- С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.

- Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

- Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

- Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель / Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.

- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.

- Расчет стоимости произвести с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.

- Расчет стоимости провести с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.

#### *Специальные допущения и ограничения*

- Необходимость специальных допущений и ограничений не выявлена.

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте настоящего Отчета могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

## **Раздел 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **2.1. Стандарты оценки для определения стоимости Объекта оценки**

При проведении данной оценки применялись следующие нормативные документы, в том числе федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы

Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», а именно общие стандарты оценки<sup>5</sup>:

- ✓ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (приложение N 1);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (приложение N 2);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (приложение N 3);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (приложение N 4);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (приложение N 5);
  - ✓ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (приложение N 6);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции, при этом согласно п. 4 ФСО I и Письму Министерства экономического развития РФ № ОГ-Д20-10024 от 19 сентября 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI);
  - Указание Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции);
  - Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
  - Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.;
  - Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 708 «Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков» от 30 сентября 2015 г. (в действующей редакции);
  - Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (утв. Решением Совета Партнерства «СМАОс», Протокол № 78 от 15 августа 2008 г., с изм. и доп.);
  - Международные стандарты оценки (МСО)<sup>6</sup>, в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;
  - Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой Межрегиональной Ассоциации оценщиков (утв. Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 74 от 18 июля 2008 г., с изм. и доп.).

<sup>5</sup> Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

<sup>6</sup> При этом следует отметить, что согласно п. 1 ФСО I федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, на дату составления Отчета отсутствуют.

## 2.2. Используемая терминология

### Термины и определения согласно федеральному законодательству

**Под оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

**Субъектами оценочной деятельности** признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 N 135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ).

**К объектам оценки** относятся (ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (ст. 130 ГК РФ ч. 1). Движимое имущество в соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ – это вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

**Содержание права собственности.** Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129 ГК РФ ч. 1), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица (ст. 209 ГК РФ ч. 1). В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (ст. 212 ГК РФ ч. 1).



**По договору аренды** (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст. 606 ГК РФ ч. II).

**Термины и определения согласно общим федеральным стандартам оценки**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (п. 6 ФСО I).

**Отчет об оценке объекта оценки** - итоговый документ, составленный по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ) (далее – Отчет об оценке, Отчет). Отчет об оценке объекта оценки (представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (п. 1 ФСО VI).

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п. 7 ФСО I).

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 8 ФСО I).

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I).

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке (п. 10 ФСО I).

**Подход** к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п. 11 ФСО I).

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п. 12 ФСО I).

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п. 14 ФСО I).

**Пользователями** результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки (п. 15 ФСО I).

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки (п. 6 ФСО II).

**Ликвидация** представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи (п. 7 ФСО II).

**Добровольная продажа** объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя (п. 8 ФСО II).

**Вынужденная продажа** представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки (п. 9 ФСО II).

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>7</sup> (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 13 ФСО II).

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия (п. 14 ФСО II).

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

**Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

**Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

**Термины и определения согласно международным стандартам оценки и финансовой отчетности, а также анализ необходимости и обоснованности их применения**

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 IFRS 13). Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 IFRS 13).

**Рыночный подход** - метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес (Приложение А IFRS 13).

<sup>7</sup> В соответствии ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ

**Доходный подход** - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм (Приложение А IFRS 13).

**Затратный подход** - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения) (Приложение А IFRS 13).

Согласно ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции) «Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности».

Согласно п. 12 ФСО II в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно Заданию на оценку определению подлежит справедливая стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Согласно Заданию на оценку определен конкретный вид стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1.3 Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Таким образом, определение справедливой стоимости в соответствии с Приложением № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г. соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки по видам определяемой стоимости, при этом международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» относится к нормативно-правовым актам Российской Федерации, то есть удовлетворяет ст. 1 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).

Проведя анализ требований и методологических основ, изложенных в Федеральных стандартах оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» можно заключить, что для проведения расчетов используются 3 подхода к оценке: сравнительный (рыночный), доходный и затратный. При этом подходы в соответствии с Федеральными стандартами оценки и IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» основываются на одних и тех же принципах, т.е. приводят к сопоставимым результатам оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода: в соответствии с IFRS 13 данный подход называется рыночным. **Таким образом, с точки зрения методологии оценки величины рыночной и справедливой стоимостей сопоставимы, так как определяется наиболее вероятная цена продажи объекта, а расчет справедливой стоимости удовлетворяет требованиям законодательства в области оценочной деятельности.**

## 2.3. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Состав Объекта оценки

Объектом оценки, в соответствии с Заданием № 1 от 17 марта 2023 г. к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.

**Таблица № 7. Состав Объекта оценки**

№п/п	Наименование
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных

*Перечень документов Заказчика, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (согласно Письму-представлению б/н от 03 апреля 2023 г.)*

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-63126601 (земельный участок).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-64824587 (здание трансформаторной подстанции).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-64824393 (сооружение: газопровод-ввод).
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-63121936 (торгово-развлекательный центр).
5. Кадастровый паспорт сооружения (газопровод-ввод) от 01.11.2012 г.
6. Кадастровый паспорт на здание трансформаторной подстанции от 31.10.2012 г.
7. Технический паспорт на здание (торгово-развлекательный центр) от 20.05.2011 г. (в Приложении 4 Отчета приводится фрагментарно, в полном объеме хранится в архиве Оценщика).

8. Технический план здания (торгово-развлекательного центра) от 13.06.2019 г. (в Приложении 4 Отчета приводится фрагментарно, в полном объеме хранится в архиве Оценщика).
9. ТРЦ Карнавал. Планировки. 13.03.2023 г.
10. Реестр арендаторов (включая долгосрочные и краткосрочные договоры аренды) по состоянию на 28.02.2023 г. (существенных изменений от даты формирования информации до даты оценки не произошло) с указанием следующих данных:
  - Наименование контрагента;
  - Номер, дата договора;
  - Дата начала аренды;
  - Дата окончания договора;
  - Условия сроков действия;
  - Тип договора;
  - Торговый знак;
  - Объект аренды;
  - Расчетная площадь / площадь ВОМА;
  - Операционный доход за объект в мес. (базовая постоянная арендная плата / эксплуатационный платеж / плата за рекламу);
  - Условия индексации;
  - Условия предоставляемых скидок;
  - Размер дополнительной арендной платы в % от товарооборота (данные о величинах товарооборота не предоставляются).
11. Данные о фактически полученных доходах и расходах в период с 2020 г. по февраль 2023 г.
12. Выборочные договоры аренды в количестве 16 шт.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия (пп. 10-12) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика. Заказчик дополнительно сообщает и дает согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

Заказчик сообщает дополнительные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов:

- 1) Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.
- 2) Арендопригодная площадь торгово-развлекательного центра составляет 17 859,74 кв. м.
- 3) Год постройки газопровода - 2009 г.
- 4) Строительный объем трансформаторной подстанции 162 куб. м.

Заказчик сообщает дополнительные условия получения доходов от оцениваемых объектов:

- 1) Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее - 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- 2) Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от

арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взимаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.

- 3) На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

#### ***Перечень нормативных актов и методической литературы***

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (в действ. ред.);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. N 117-ФЗ (в действ. ред.);
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009;
5. Грибовский С. В., Сивец С. А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008;
6. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2007;
7. Костюченко Н. С. Анализ кредитных рисков. - СПб.: ИТД «Скифия», 2010;
8. Озеров Е. С., Тарасевич Е. И. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Издательство Политехнического унт-та, 2006.
9. И другие.

#### ***Иные источники***

Источниками макроэкономического и регионального анализа выступали официальные сайты администрации муниципального образования, публично-правовых институтов (Банка России и др.) федеральных и муниципальных (региональных) министерств (Минэкономразвития России, Минфин России и др.), федеральной и муниципальной (региональной) служб государственной статистики, сайты региональных геоинформационных систем и т. п.

Источниками анализа сегмента рынка Объекта оценка выступали аналитические материалы консалтинговых агентств, справочники и сборники оценщика, интернет-сервисы по поиску недвижимости в регионе расположения Объекта оценки, публикации ведущих деловых изданий России и т. п.

Величины корректировок принимались по опубликованным справочным и аналитическим материалам.

Точные (прямые) ссылки на использованные источники информации приводятся в тексте Отчета.

### 3.3. Юридическое описание Объекта оценки

Таблица № 8. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом оценки

Показатель	Характеристика
Принадлежность и состав прав на объект недвижимости и на его части	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный Арендный бизнес 2», под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Первая» <sup>8</sup> , данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Реквизиты собственника оцениваемого объекта недвижимости	В связи с отсутствием информации о владельцах паёв (являются ли владельцы физическими или юридическими лицами и их реквизитов), Оценщик не указывал реквизиты юридического лица, необходимые согласно ст. 11 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и пп. 10 п. 7 ФСО VI.
Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц <sup>9</sup>	Здание торгово-развлекательного центра (ТРЦ) - доверительное управление, долгосрочная аренда, Земельный участок - доверительное управление, ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (охранные зоны объектов электросетевого хозяйства), Здание трансформаторной подстанции <sup>10</sup> и сооружение газопровод-ввод - доверительное управление.
Первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех элементов оцениваемого объекта недвижимости, если он принадлежит юридическому лицу	Нет данных (данное обстоятельство не оказывает влияния на достоверность оценки)

В Выписке из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемые объекты указано, что зарегистрировано право общей долевой собственности. Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах», инвестиционный фонд - находящийся в собственности акционерного общества либо в общей долевой собственности физических и юридических лиц имущественный комплекс, пользование и распоряжение которым осуществляются управляющей компанией исключительно в интересах акционеров этого акционерного общества или учредителей доверительного управления; паевой инвестиционный фонд - обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Таким образом, следует понимать, что зарегистрированным правом на объект недвижимости является право общей долевой собственности. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, на оцениваемый объект (здание ТРЦ) имеется ограничение (обременение) права в виде аренды. Анализ влияния данных ограничений (обременений) прав произведен в п. 3.6 Отчета. Также у земельного участка имеются ограничения (обременения), предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации в виде охранных зон (127 кв. м - Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом», 412 кв. м и 53 кв. м - охранная зона объектов электросетевого хозяйства). Учитывая, что указанные ограничения (обременения) распространяются только на несущественную часть земельного участка и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого ТРЦ, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается.

<sup>8</sup> Ранее Акционерного общества "Сбер Управление Активами"

<sup>9</sup> При этом должны описываться все правовые характеристики объекта, которые принимались во внимание при оценке – как зарегистрированные в установленном порядке, так и не зарегистрированные, но существенные при определении стоимости

<sup>10</sup> Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.

**Указание на принадлежность Объекта оценки к объектам культурного наследия, если он таковым является, а также описание связанных с этим ограничений использования объекта, и привлекательности на рынке, обусловленной культурно-историческим потенциалом объекта:**

Объект оценки не является объектом культурного наследия.

#### **Правовая экспертиза Объекта оценки**

Согласно заданию на оценку оценка проводится исходя из предпосылки гипотетической сделки с Объектом оценки.

Сделкой (согласно 153 ГК РФ) считаются действия граждан или юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Некоторые сделки подлежат обязательной государственной регистрации согласно ст.131 и ст.164 ГК РФ.

По результатам проведенного анализа оценщик пришел к выводу о том, что Объект оценки имеет конкретную ценность и охраноспособен как объект гражданского права, а, следовательно, может являться предметом гражданско-правовой сделки.

Анализ ограничений (обременений) прав представлен отдельно.

Исходя из проведенного анализа правоустанавливающих / правоудостоверяющих документов можно сделать вывод о возможности проведения с Объектом оценки гражданско-правовых сделок.

#### **Вывод:**

В результате изучения предоставленных Заказчиком правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов, оценщик пришел к выводу, что с учетом сделанных в отчете допущений, свободное обращение Объекта оценки на рынке является физически реализуемым и юридически допустимым.

### **3.4. Описание местоположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен на территории Московской области, г. Чехов, ул. Московская.

#### *Общая информация о Московской области<sup>11</sup>*

Московская область, субъект Российской Федерации. Расположена в центре Европейской части России. Входит в Центральный федеральный округ (ЦФО). Площадь 44,3 тыс. кв. км. Административный центр – Москва (не входит в состав области). Московская область граничит с Владимирской, Калужской, Рязанской, Смоленской, Тверской, Тульской и Ярославской областями. Экономическими особенностями региона выступают близость к столице РФ – центру политической и экономической жизни страны и высокий уровень развития территориальной инфраструктуры. В Московской области сосредоточено множество научно-исследовательских, опытно-экспериментальных комплексов и производств, также присутствует значительное количество предприятий ВПК.

Регион занимает:

- первое место среди субъектов РФ по минимуму инвестиционных рисков и обладает рейтингом в 1А по соотношению максимум потенциала/инвестиционный риск;
- второе место по инвестиционному потенциалу.

Региональная экономика – одна из самых развитых в стране – базируется на столичных научно-технических ресурсах и высококвалифицированных кадрах. Также в области имеются значительные залежи нерудных полезных ископаемых. Всё это привело к бурному развитию машиностроения, металлообработки, оборонной отрасли, энергетики, химической промышленности, индустрии производства строительных материалов, текстильной промышленности в виде хлопчатобумажного, шерстяного, трикотажного, шёлкового производства, индустрии приготовления продуктов питания.

В перечисленных сферах осуществляют свою деятельность целый ряд крупнейших областных российского значения предприятий:

- ОАО «Металлургический завод «Электросталь» – один из ведущих поставщиков мирового и отечественного рынка в области кованных и литых металлоизделий, а также – проката.

<sup>11</sup> «Экономика Московской области», мая 2022 г., <https://manufacturers.ru/article/ekonomika-moskovskoy-oblasti>



- АО «ТВЭЛ», специализирующееся на изготовлении топлива для атомных электростанций и атомных судов.
- Ракетно-космическая корпорация «Энергия» им. С. П. Королёва, АО «Научно-производственное объединение им. С. А. Лавочкина», АО ВПК «НПО машиностроения» – ведущие предприятия в области ракетостроения и космической техники.
- АО «Метровагонмаш» – изготовление транспортных железнодорожных средств.
- ЗАО «Завод электрооборудования», специализирующееся на изготовлении вентиляционного и теплообменного оборудования.
- ОАО «Балашихинский опытный химический завод» – Общество, выпускающее моющие средства, садово-огородный инвентарь, пластмассовую тару.
- ЗАО «Электрогорскмебель».

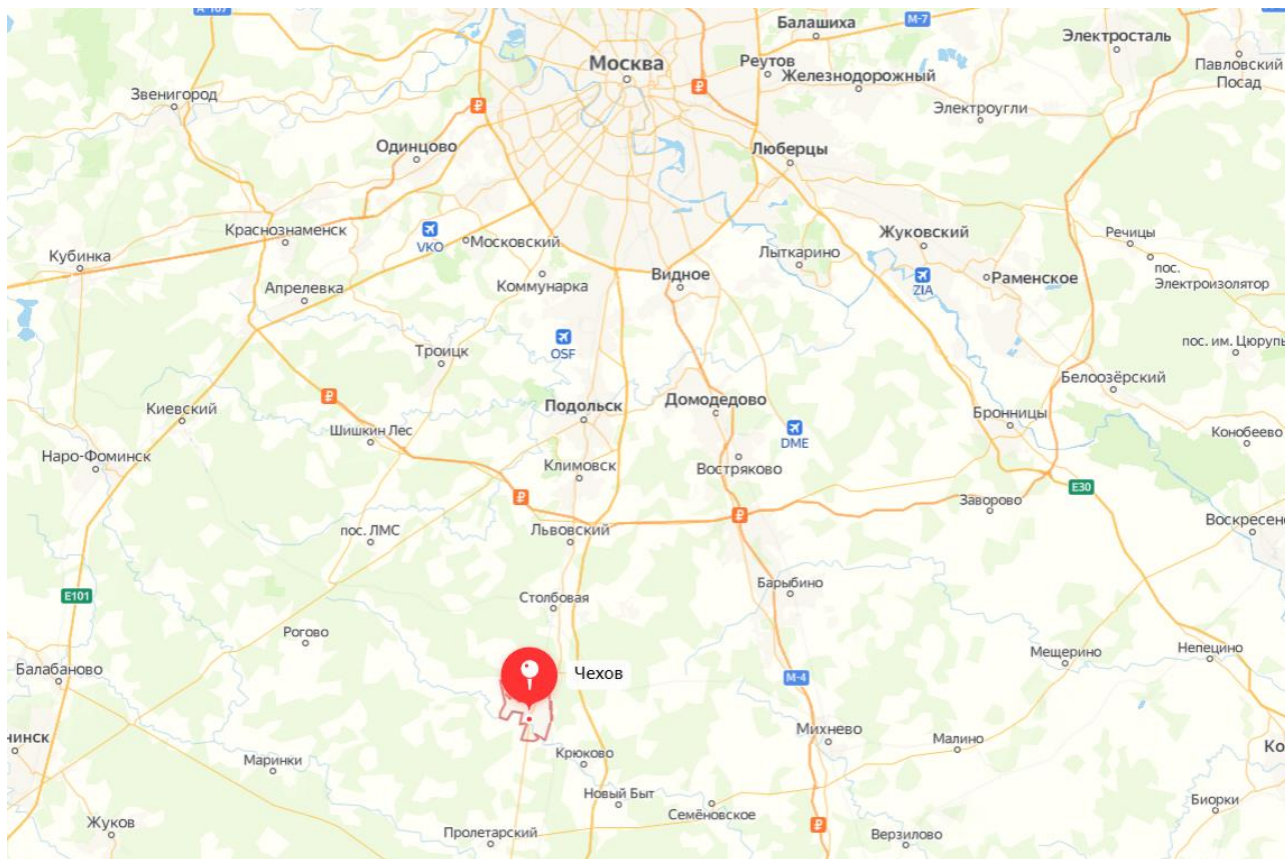


Рис. 1. г. Чехов на карте Московской области<sup>12</sup>

#### Общая информация о г. Чехов<sup>13</sup>

Административный центр Чеховского района Московской области, город областного подчинения Чехов расположен на реке Лопасне, в 55 км от МКАД. С Москвой город связывают Симферопольское шоссе и железная дорога Курского направления. Население города – 69 843 человек (на 1 января 2022 года)

Название Чехов было присвоено подмосковному рабочему поселку Лопасня в 1954 г., в год 50-летия со дня смерти Антона Павловича Чехова, в связи с тем, что 1892 по 1899 г. писатель жил в деревне Мелихово, расположенной рядом с Лопасней, и принимал активное участие в жизни всего региона.

В Чеховском районе действует 66 крупных и средних предприятий. Среди них — Чеховский регенераторный завод, ОАО «Чеховский завод энергетического машиностроения»; ОАО «Чеховский завод «Гидросталь»; ОАО «Институт инженерной иммунологии». Успешно работают предприятия со 100%-ным

<sup>12</sup> Источник картографической информации. URL: <http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug/czentralnyj-okrug-na-karte-moskvy.html>

<sup>13</sup> Города Подмосковья. Чехов, <https://www.cian.ru/stati-goroda-podmoskovja-chehov-216501/>

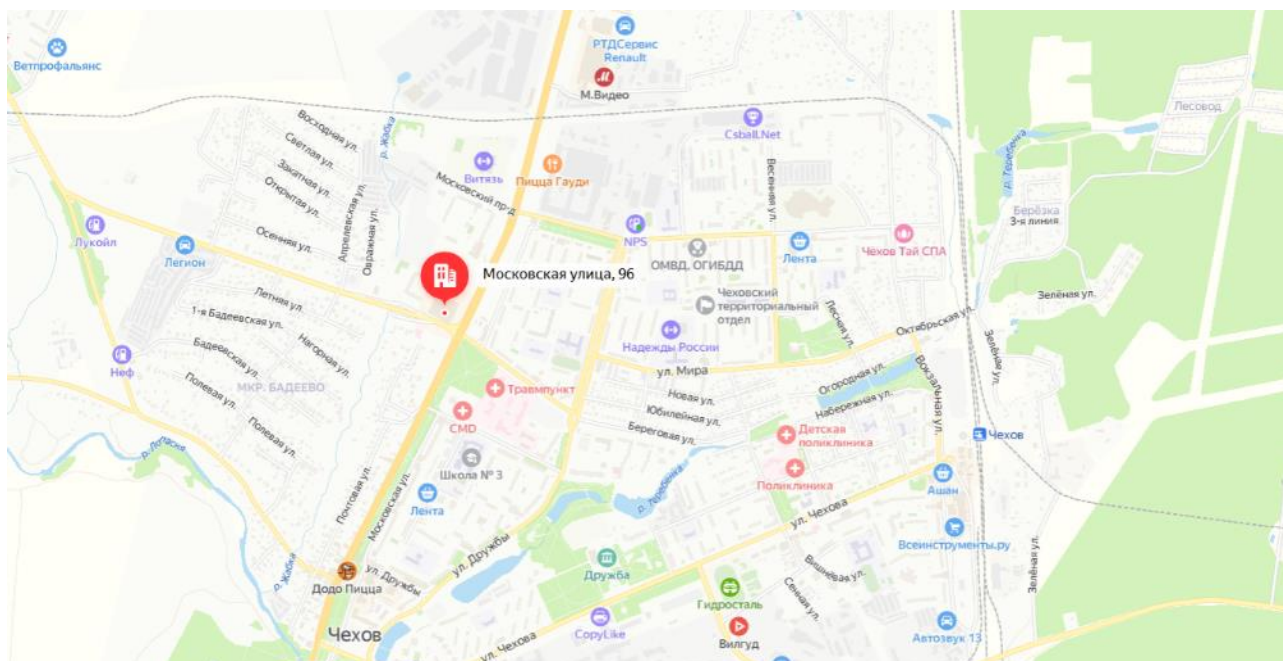
иностранным капиталом — ООО «Данон-индустрия» и ООО «Алкоа Си Эс Ай Восток». Многие жители города трудятся в ГУП «Чеховский полиграфический комбинат», ОАО «Корма», ОАО «Чеховская кондитерская фабрика». Большой вклад в бюджет района вносят завод по производству теплоизоляционных плит ЗАО «Дау Кемикл» и фабрика по изготовлению шоколадной массы швейцарской фирмы «Барри Каллебаут». Обеспечивают рабочими местами жителей города логистический комплекс «ФМ Ложистик», торговые центры «Рамстор», «Дикси», «Пятерочка», «Копейка», «Эльдорадо» и многочисленные предприятия малого бизнеса.

В Чехове созданы все условия для получения хорошего образования. Помимо общеобразовательных школ здесь имеются гимназии, лицей, два интерната, профессиональное училище, механико-технологический техникум молочной промышленности, филиалы Московского технологического колледжа, Московского государственного университета приборостроения и информатики, Российского государственного гуманитарного университета и Современной гуманитарной академии. Юные горожане имеют возможность заниматься в городском Доме творчества, в детской музыкальной школе, центре эстетического воспитания «Радуга» и центре реабилитации и адаптации «Аистенок». Популярностью пользуются детский театр, оркестры духовых и народных инструментов, ансамбль классической музыки «Элегия», хореографический ансамбль «Юность». Чехов — один из самых спортивных городов Подмосковья. Во дворце спорта «Олимпийский», проходят международные и всероссийские соревнования по гандболу, мини-футболу, профессиональному боксу, плаванию. С полной нагрузкой работают Ледовый дворец, стадион «Гидросталь», зал для единоборств КТЦ «Дружба», зал бокса «Витязь», клуб «Чайка» и другие спортивные сооружения. В детских спортивных школах тренируются команды юных футболистов, гандболистов и ватерполистов. Большое внимание в городе уделяют здравоохранению. В Чехове — две муниципальных районные больницы, станция скорой медицинской помощи, городская поликлиника, аптеки, медицинские центры.

В последние годы в городе ведут интенсивное жилищное строительство. В разных районах построены современные кирпично-монолитные жилые комплексы и панельные дома новых серий. Масштабные работы ведут в северной части города, в микрорайоне Губернский. Большую часть квартир в Губернском приобретет Министерство обороны РФ для обеспечения жильем военнослужащих. В каждом жилом массиве предусмотрены объекты социального назначения, многоярусные стоянки для легкового транспорта.

Город имеет хорошее транспортное сообщение с Москвой. Требуется не более часа, чтобы доехать по скоростному Симферопольскому шоссе от столицы до Чехова. Каждые 15 минут уходят автобусы от станции метро «Южная» и «Теплый Стан». Удобно добираться до города и на электричке с Курского вокзала.

Далее на карте отражено локальное расположение Объекта оценки.



**Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки<sup>14</sup>**

<sup>14</sup> Источник картографической информации — Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

Территория окружающей застройки характеризуется преимущественно жилой и административно-деловой застройкой.

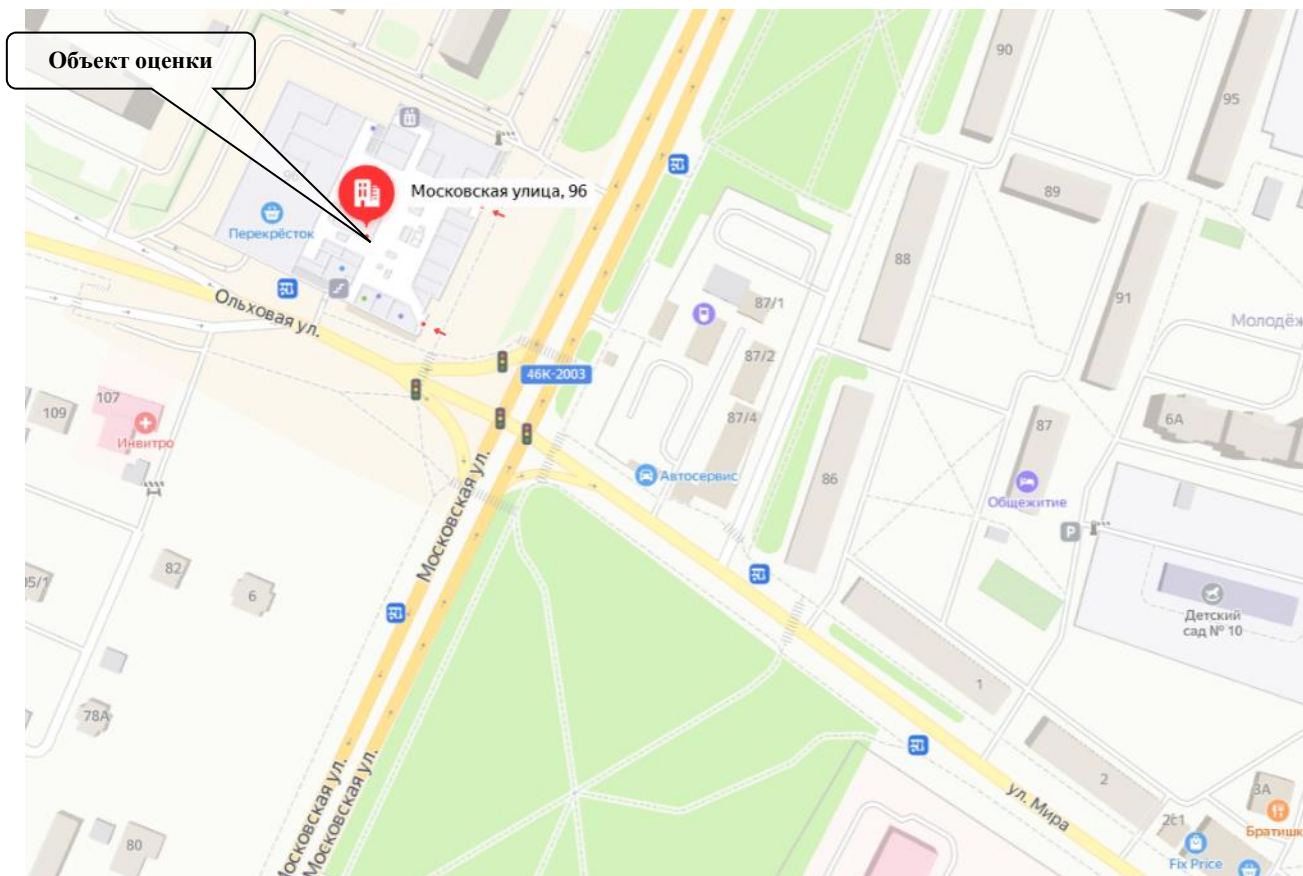


Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы<sup>14</sup>

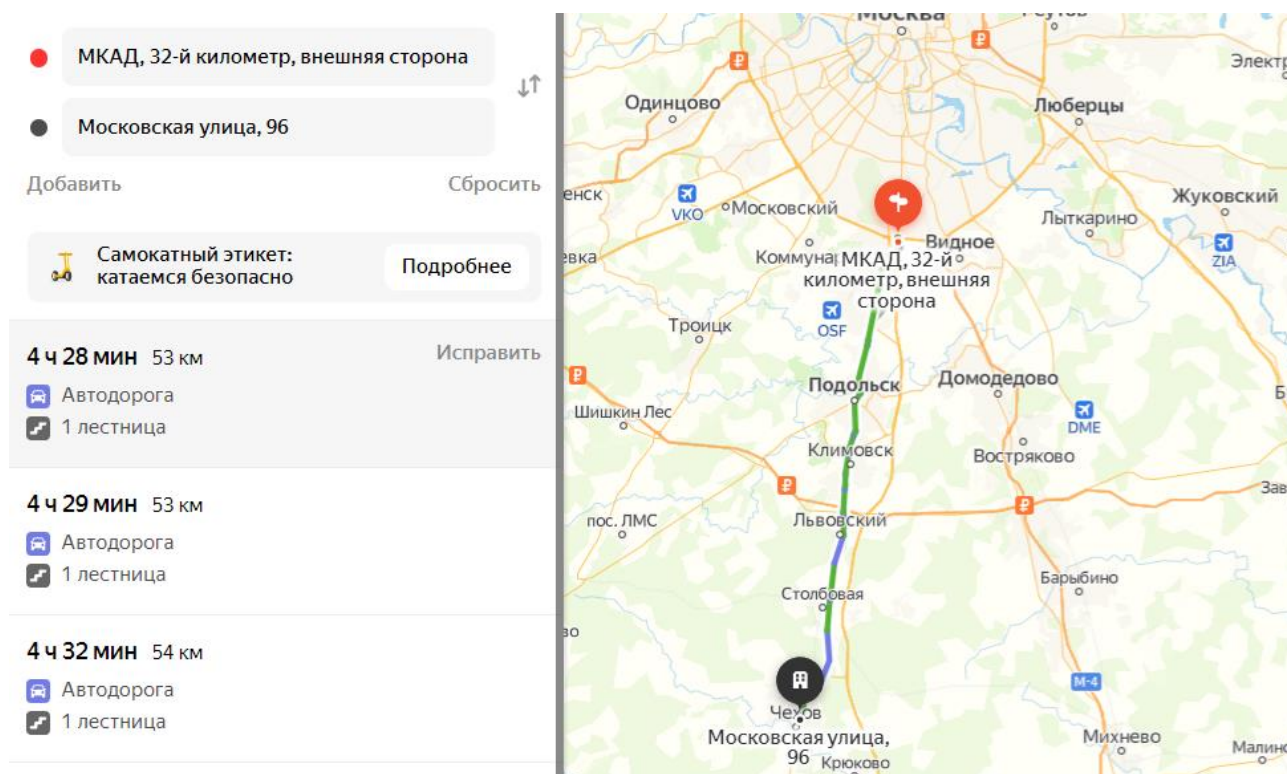


Рис. 4. Расстояние до МКАДа<sup>14</sup>

### Описание месторасположения с точки зрения градостроительного зонирования

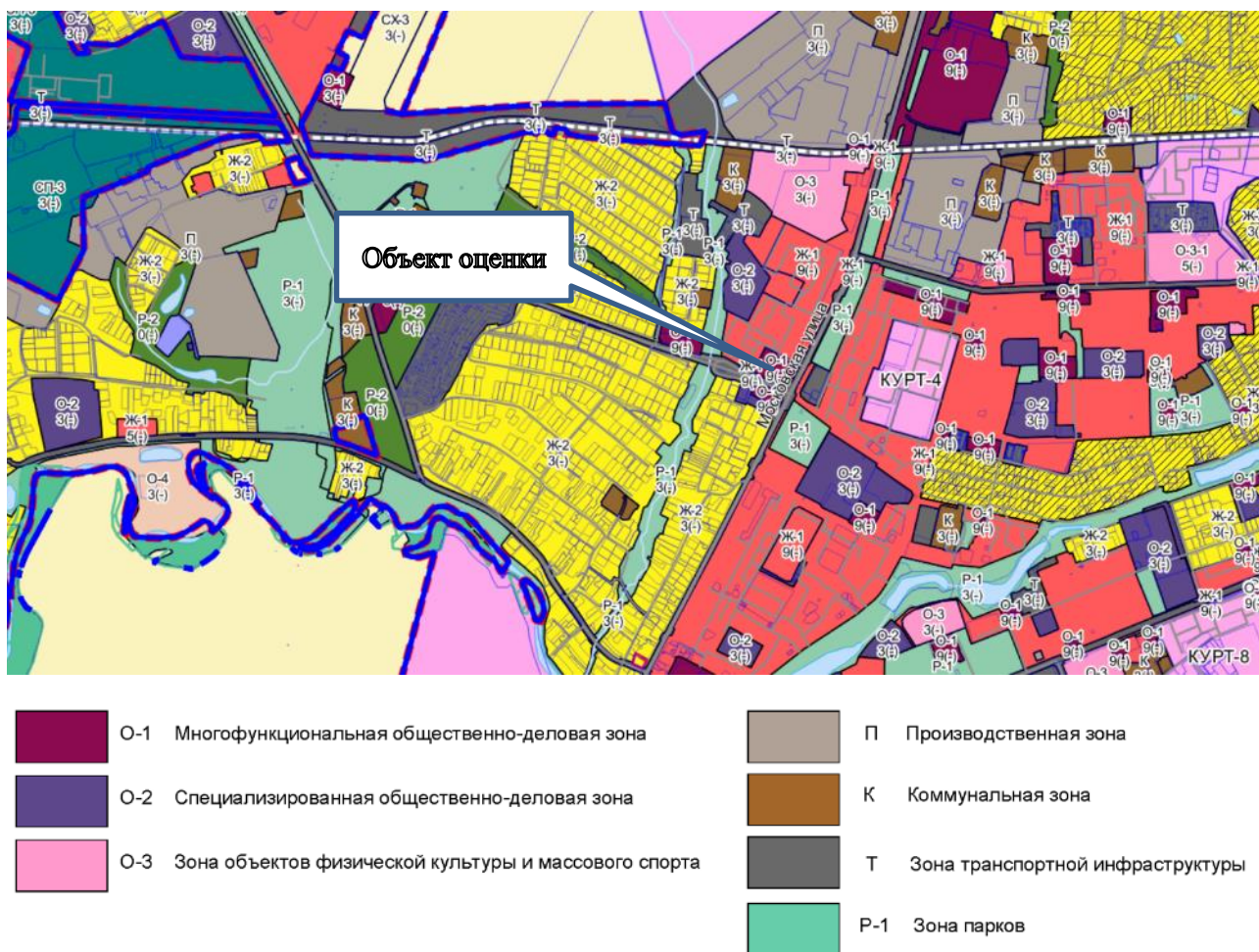


Рис. 5. Карта градостроительного зонирования г. Чехов<sup>15</sup>

Согласно градостроительному зонированию, Объект оценки расположен в зоне O-1 Многофункциональная общественно-деловая зона. ТРЦ окружает плотный жилой массив многоквартирных домов, а также коттеджный поселок.

Объект оценки расположен на первой линии крупной магистральной улицы ул. Московской, в непосредственной близости к ТРЦ расположено 3 остановки общественного транспорта, в направлении ТРЦ курсирует более 15 городских маршрутов. Так же доступ к объекту возможен легковым транспортом, имеется парковка организованная наземная и подземная. Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге.

#### Выводы по результатам описания местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал Объекта оценки:

- г. Чехов расположен в 55 км от МКАД, Объект оценки расположен на первой линии крупной магистральной улицы ул. Московской, д. 96 (53 км от МКАД), в непосредственной близости от остановок общественного транспорта.
- Объект расположен в зоне O-1 Многофункциональная общественно-деловая зона.
- ближайшее окружение объектов – преимущественно жилая и административная застройка;
- парковка организованная наземная и подземная.

<sup>15</sup> Источник: <http://achmr.ru/files/2021/07/22/27%20рад%20зон%20городского%20округа%20Чехов%20ПЗ33%202019.png>,  
<http://achmr.ru/docs/doc/postanovlenie-ot-no-ob-utverzhenii-pravil-zemlepolzovaniya-i-zastrojki-territorii-chasti-territor-148054>.

Газопровод – ввод не отмечен на кадастровой карте

### 3.5. Описание Объекта оценки

Таблица № 9. Описание земельного участка

Наименование	Земельный участок
Адрес расположения	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Кадастровый номер	50:31:0040402:66
Кадастровая стоимость, руб.	27 830 562,34
Территориальная зона по карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	О -1 Многофункциональная общественно-деловая зона
Общая площадь, кв. м	9 047,00
Общая площадь, сот.	90,47
План земельного участка согласно данным Публичной кадастровой карты	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под размещение торгового центра
Фактическое (текущее) использование	По назначению
Рельеф участка	Ровный
Конфигурация участка	Многоугольная, близкая к прямоугольнику
Наличие зарегистрированных строений на участке	Имеются (Здание ТЦ с кадастровым номером 50:31:0000000:18255)
Наличие незарегистрированных строений на участке	Не выявлены
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	Не выявлены
Зоны особого режима использования:	Имеются
127,00 кв. м	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № б/н выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиотелефонии, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиотелефонии, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) произ-</p>

Наименование	Земельный участок
	<p>водить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химических активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Реестровый номер границы: 50.31.2.30</p>
412,00 кв. м	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.15</p>
53,00 кв. м	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным</p>

Наименование	Земельный участок
	затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.14

**Таблица № 10. Описание объектов капитального строительства**

Показатель	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Кадастровый номер	50:31:0000000:18255	50:31:0000000:14918	50:31:0040412:232
Адрес местоположения	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96		
Общая площадь / Строительный объем / Протяженность	32 835,00 кв. м	54 кв. м / 162 куб. м	345 м
Арендопригодная площадь, кв. м	17 859,74	-	-
Состав площадей в разрезе функционального использования	торговые, офисные, развлекательные	нежилое	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения -
Текущее использование	Торгово-развлекательный центр	Для размещения трансформаторной подстанции	Для газоснабжения
Техническое состояние здания/отделки	Удовлетворительное/хорошее	Удовлетворительное/-	Удовлетворительное/-
Кадастровая стоимость, руб.	2 038 900 813,28	835 302,26	746 214,02
Этажность	7, в том числе подземных 1	1, в том числе подземных 0	-
Преобладающая высота этажа, м	13,6		-
Год постройки здания, в котором расположены помещения	2011	2009	2009 (по данным Заказчика)
<b>Описание основных конструктивных элементов здания, в котором расположены помещения</b>			
Наружные стены	Легкие из местных материалов	Из прочих материалов	-
Материал	-	-	Полиэтилен, сталь
<b>Системы инженерного обеспечения здания, в котором расположены помещения</b>			
Отопление	Имеется	-	-
Водопровод	Имеется	-	-
Канализация	Имеется	-	-
Электроосвещение	Имеется	-	-
Слаботочные устройства	Имеются	-	-
Вентиляция	Имеется	-	-
Газопровод	Имеется		
Прочие работы	-	-	-
Парковка	Наземная (на 300 машино-мест) и подземная (на 117 машино-мест)	-	-

Показатель	Торгово-развлекательный центр	Трансформаторная подстанция	Газопровод-ввод
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	
Иные факторы, оказывающие влияние на стоимость	-	Земельный участок под зданием трансформаторной подстанции не входит в состав Объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.	-

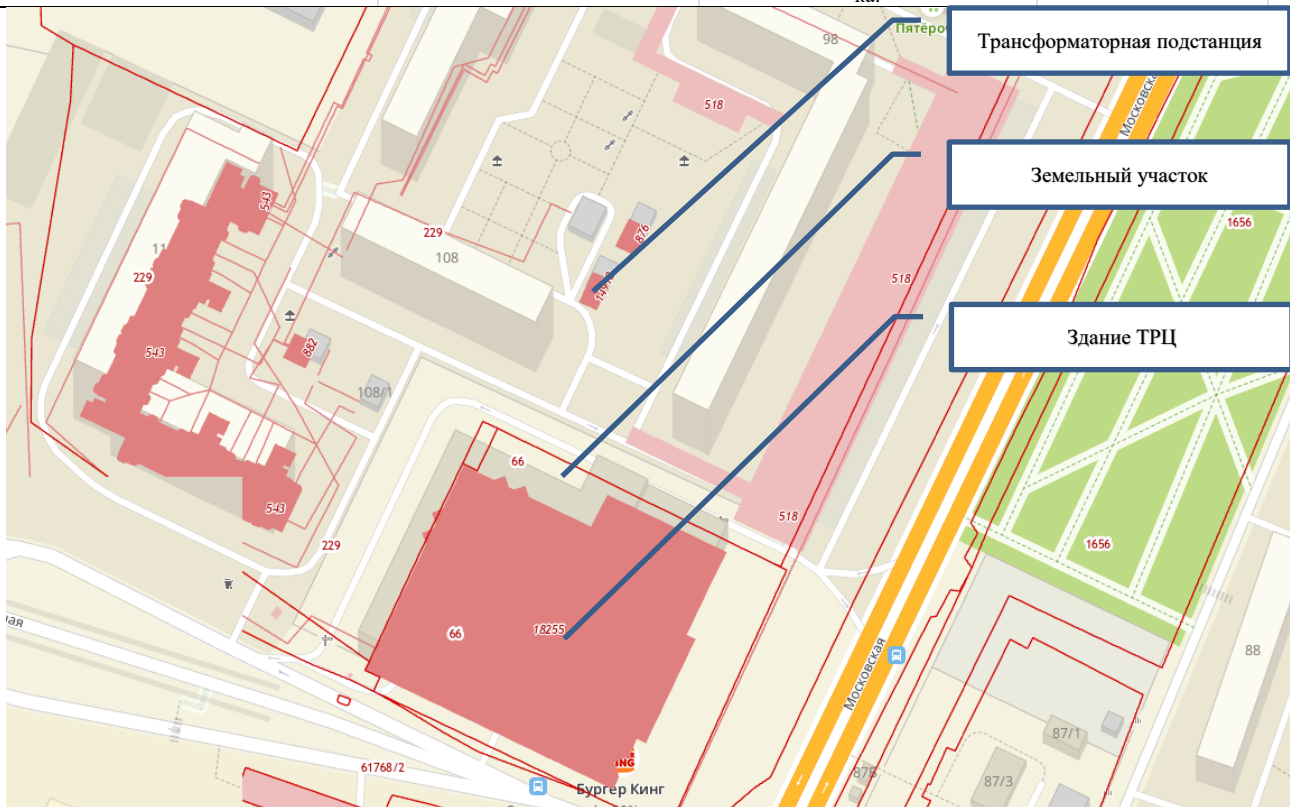


Рис. 6. Схема оцениваемых объектов на карте<sup>16</sup>

Предварительная оценка технического состояния здания, в котором расположен оцениваемый объект, проведена в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 г. № 404.

Таблица № 11. Критерии оценки технического состояния

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Кап. ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены констр. элемента.

<sup>16</sup> Источник: Публичная кадастровая карта 2023 (rosreestr-doc.ru), [https://rosreestr-doc.ru/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#ct=55.153657&cg=37.459645&lat=55.153879&lng=37.456860&zoom=18&zouit=false&brd=true](https://rosreestr-doc.ru/%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0#ct=55.153657&cg=37.459645&lat=55.153879&lng=37.456860&zoom=18&zouit=false&brd=true).

Газопровод – ввод не отмечен на кадастровой карте



Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

При оценке технического состояния отделки помещения Оценщик руководствовался следующими критериями<sup>17</sup>:

- «Люкс» или «Евростандарт» (Премиум) - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования. Соответствует нижнему диапазону стоимости отделки класса «люкс» или «евростандарт».
- Нормальное, или хорошее, «в среднем состоянии» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- Удовлетворительное, «требуется косметический ремонт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Неудовлетворительное, без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

<sup>17</sup> Критерии определены на основании классификации состояния отделки помещений ГУП ГУИОН (Экономико-математические модели объектов нежилого фонда // <http://guion.spb.ru/obzory-i-prognozy>) и информации Справочника оценщика недвижимости-2016, том II. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов*. Под общ. ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.



Рис. 7. Схема оцениваемых помещений на поэтажных планах



**Фото 1. Внешний вид здания**



**Фото 2. Внешний вид здания**



**Фото 3. Внешний вид здания**



**Фото 4. Внешний вид здания**



**Фото 5. Прилегающая территория**



**Фото 6. Прилегающая территория**



Фото 7. Состояние помещений этажа -1 (Вход)



Фото 8. Состояние помещений этажа -1



Фото 9. Состояние помещений этажа -1 (въезд)



Фото 10. Состояние помещений этажа -1



Фото 11. Состояние помещений 1 этажа

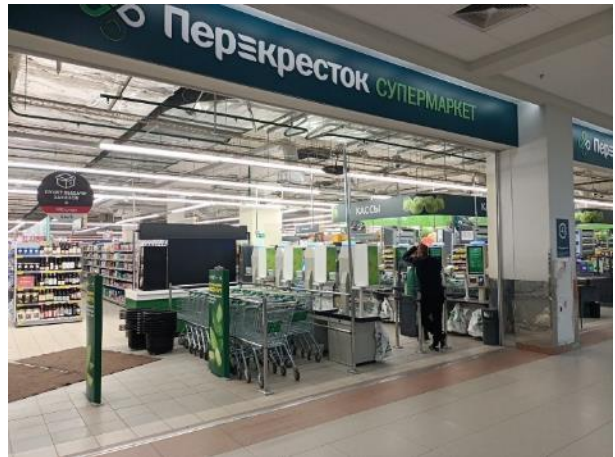


Фото 12. Состояние помещений 1 этажа



**Фото 13. Состояние помещений 1 этажа**



**Фото 14. Состояние помещений 1 этажа**



**Фото 15. Состояние помещений 1 этажа**



**Фото 16. Состояние помещений 1 этажа**



**Фото 17. Состояние помещений 2 этажа**



**Фото 18. Состояние помещений 2 этажа**



**Фото 19. Состояние помещений 2 этажа**



**Фото 20. Состояние помещений 2 этажа**



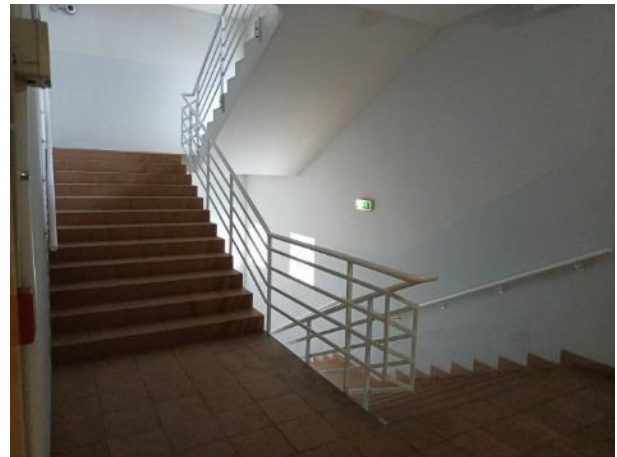
**Фото 21. Состояние помещений 3 этажа**



**Фото 22. Состояние помещений 3 этажа**



**Фото 23. Состояние помещений 3 этажа**



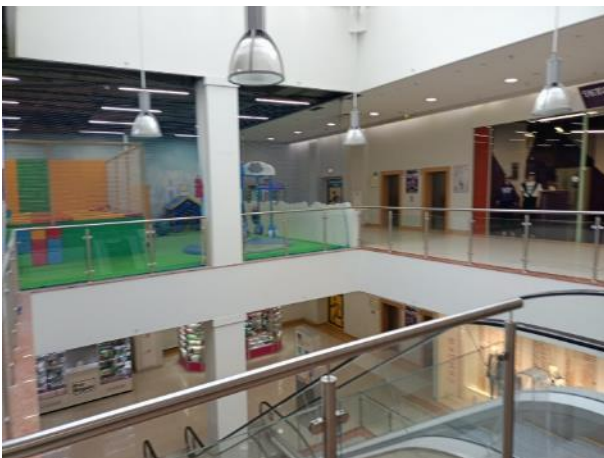
**Фото 24. Состояние помещений 3 этажа**



**Фото 25. Состояние помещений 4 этажа**



**Фото 26. Состояние помещений 4 этажа**



**Фото 27. Состояние помещений 4 этажа**



**Фото 28. Состояние помещений 4 этажа**



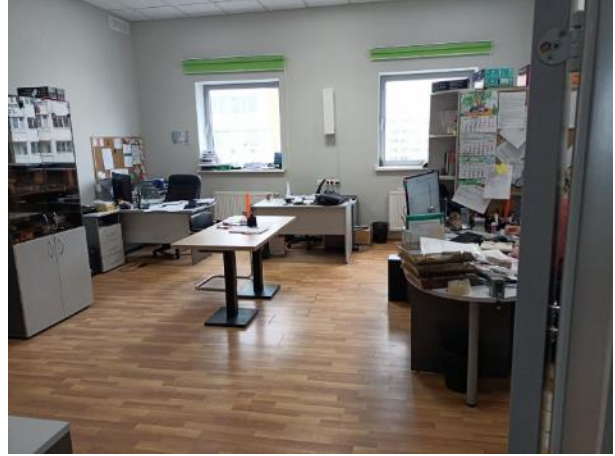
**Фото 29. Состояние помещений 5 этажа**



**Фото 30. Состояние помещений 5 этажа**



**Фото 31. Состояние помещений 5 этажа**



**Фото 32. Состояние помещений 5 этажа**



**Фото 33. Состояние помещений 6 этажа**



**Фото 34. Состояние помещений 6 этажа**



**Фото 35. Состояние кровли**



**Фото 36. Состояние кровли**



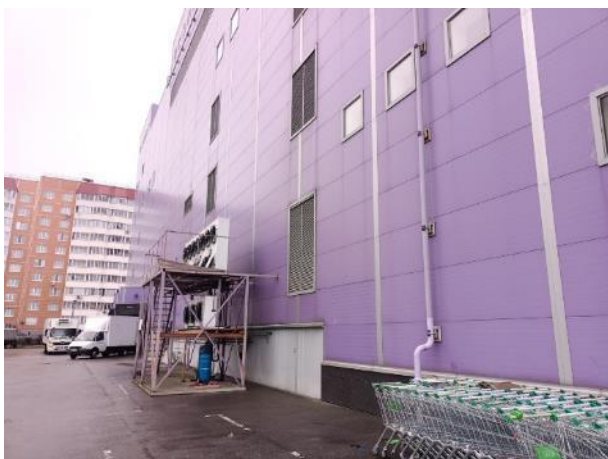


Фото 37. Газопровод -ввод



Фото 38. Газопровод -ввод



Фото 39. Газопровод -ввод



Фото 40. Газопровод -ввод



Фото 41. Здание трансформаторной подстанции



Фото 42. Здание трансформаторной подстанции

### 3.6. Назначение и текущее использование Объекта оценки

Рассматриваемые нежилые объекты предназначены для функционирования торгово-развлекательного центра «Карнавал» (здание ТРЦ – торговые и развлекательные помещения; трансформаторная подстанция для приема, преобразования и распределения электрической энергии; газопровод-ввод - для газоснабжения). Текущее использование: в соответствии с назначением.

Торговый центр представляет собой современное 7-этажное здание с одним подземным уровнем (паркинг). На прилегающей территории расположена организованная наземная парковка. Торговый центр

открыт в 2011 г. На этажах ТРЦ представлены продуктовый супермаркет, спортивные товары, электроника, детский супермаркет, десятки магазинов одежды и обуви, аксессуаров, парфюмерии и других товаров.

На дату оценки оцениваемый объект передан в аренду. Договорные отношения между арендатором и арендодателем не являются шаблонными, каждый заключенный договор имеет свои особенности (вывод сделан Оценщиком на основе анализа 16 договоров аренды, предоставленных Заказчиком). Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов с условиями договоров аренды для анализа. В связи с тем, что условия договоров аренды, а также контрагенты по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке.

**Таблица № 12. Структура заключенных договоров по условиям<sup>18</sup>**

Названия строк	Площадь ВОМА, кв.	Доля дохода от базовой арендной платы, %
<b>Базовая постоянная арендная плата</b>	<b>16 707,43</b>	<b>100,00%</b>
<b>Долгосрочный</b>	<b>13 899,14</b>	<b>76,10%</b>
Автопродлонгация	219,50	3,52%
Бессрочный	675,30	10,02%
Фиксированный срок	13 004,34	62,56%
<b>Краткосрочный</b>	<b>2 808,29</b>	<b>23,90%</b>
Автопродлонгация	2 352,99	21,52%
Фиксированный срок	455,30	2,38%
<b>Общий итог</b>	<b>16 707,43</b>	<b>100,00%</b>

**Таблица № 13. Заключенные договора по площади на этаже**

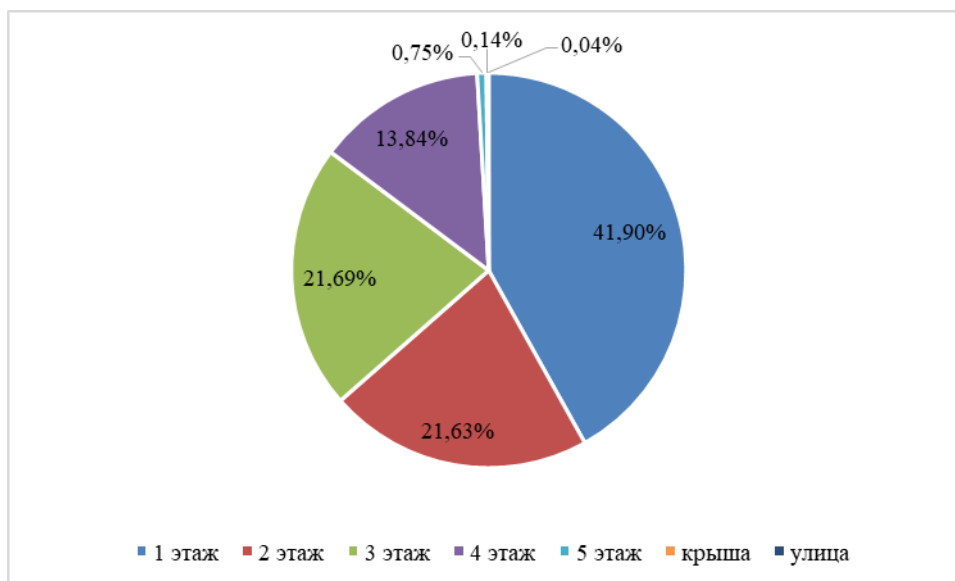
Названия строк	Сумма по полю Расчетная площадь / площадь ВОМА	Доля дохода от базовой арендной платы, %
<b>Базовая постоянная арендная плата</b>	<b>16 707,43</b>	<b>100,00%</b>
1 этаж	3 461,54	41,90%
2 этаж	4 452,20	21,63%
3 этаж	4 589,20	21,69%
4 этаж	3 728,84	13,84%
5 этаж	306,85	0,75%
крыша	153,80	0,14%
улица	15,00	0,04%
<b>Общий итог</b>	<b>16 707,43</b>	<b>100,00%</b>

Таким образом, по состоянию на дату оценки Объект оценки сдан в аренду 92,77%, вакантные площади составляют 7,23%<sup>19</sup>. Согласно п. 4.3.2. величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенных за пределами МКАД, составляет от 10,24% до 26,24%. Таким образом, загрузка оцениваемого объекта является чуть более эффективной, чем в среднем по аналитической информации, что связано с тем, что при удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, поэтому сложившаяся геополитическая обстановка в меньшей степени сказывается на торговых центрах, удаленных от Москвы. При проведении дальнейших расчетов Оценщик использовал фактическую загрузку, которая в наибольшей степени отражает ситуацию на дату проведения оценки.

Для более наглядного отображения анализируемой информации ниже представлена диаграмма.

<sup>18</sup> Анализ Оценщика на основе информации Реестра арендаторов (п. 10 из Письма-представления). Необходимо отметить, что доход от базовой арендной платы учитывает несущественные доходы от сдачи в аренду газопровода и части земельного участка (кулища).

<sup>19</sup>  $16\,707,43 - 153,8 - 15 = 16\,568,63 / 17\,859,74 \times 100\% = 7,23\%$



**Рис. 8. Диаграммы структуры дохода по этажам ТРЦ, %**

Согласно данным, предоставленным Заказчиком (Реестр арендаторов, п. 10 Письма-представления, не приводится в Отчете ввиду политики конфиденциальности) темпы роста арендной платы преимущественно находятся на уровне ИПЦ, что соответствует сложившимся рыночным тенденциям.

**Таблица № 14. Размер арендных ставок и процента от товарооборота<sup>20</sup>**

Группировка помещений по площади	Сумма базовой арендной платы с учетом скидок, руб. в год за кв. м	Процент товарооборота (средний)	Сумма площади (ВОМА), кв. м.
от 1000 кв. м и более	9 779,47	6,00%	7 951,54
от 700 до 1000 кв. м	15 405,67	12,00%	956,40
от 300 до 500 кв. м	13 371,95	13,00%	2 167,20
от 150 до 300 кв. м	25 616,41	13,00%	2 312,10
от 100 до 150 кв. м	20 620,61	10,92%	1 009,70
от 50 до 100 кв. м	42 757,26	13,13%	1 174,80
от 0 до 50 кв. м	69 342,40	13,27%	1 135,69
Общий итог		12,54%	16 707,43

Арендодатель получает доход от базовой арендной платы и дополнительной арендной платы (процента от товарооборота, среднее арифметическое значение которого составляет 12,54%), платы за парковку<sup>21</sup>, рекламу. Арендаторы также оплачивают маркетинговый сбор, эксплуатационный платеж, возмещают коммунальные платежи.

Договорами аренды предусмотрены штрафы за нарушение условий договора. Однако Заказчик пояснил, что «Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взимаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды». Учитывая данные Заказчиком комментарии, а также несущественную величину поступлений от штрафов в общей сумме денежных потоков, при проведении расчетов данная статья в дальнейшем не учитывается Оценщиком.

На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок. При проведении дальнейших расчетов Оценщик исходит из пролонгации действующих по состоянию на дату оценки скидок, учитывая тенденции текущей геополитической ситуации и рынка торговой недвижимости.

В свою очередь арендодатель несет типичные коммунальные расходы и эксплуатационные расходы

<sup>20</sup> Анализ Оценщиком информации п. 10 Письма-представления

<sup>21</sup> Согласно пояснений Заказчика «Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее - 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.»

(техническое обслуживание, клининг, вывоз мусора, экологические расходы, охрана, страховка, ремонт, расходы на управление).

Учитывая текущую макроэкономическую и политическую обстановку, Оценщик считает целесообразным отметить, что Стороны заключенных договоров аренды по состоянию на дату оценки не входят в санкционный список компаний России. Настоящая оценка проводится исходя из допущения о планомерном продолжении финансово-хозяйственной деятельности Сторон и соблюдении договорных отношений.

Анализ соответствия заключенных договоров аренды рыночным данным приведен в п. 6.4.2 Отчета.

### 3.7. Указание сегментов рынка недвижимости, в которых может позиционироваться Объект оценки

Объект оценки может позиционироваться в сегменте нежилых торговых объектов, расположенных в Московской области г. Чехов.

## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок Объекта оценки

Таблица № 15. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок Объекта оценки

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>23</sup>
Объем валового продукта	Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36 828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 10 6121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.	На долю Московской области приходится около 6% суммарного валового регионального продукта (ВРП) страны. ВРП Московской области в 2022 г. составил 6 682,80 млрд руб. снижение по сравнению с 2021 г. составило 5,3%. Все предыдущие годы экономика Московской области прирастала хорошими темпами — за 10 лет ВРП вырос в 2,8 раза <sup>24</sup> .
Объемы производства основных отраслей хозяйств	Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%. Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 100,8%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 97,4%. Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 94,3%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12 865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.	Индекс промышленного производства в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 103,6%, с декабрем 2022 г. - 63,0%. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2023 г. по сравнению с январем 2022 г. составил 104,1%, с декабрем 2022 г. - 59,1%. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе 2023 г. составил 35377,0 млн рублей или 86,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего месяца предыдущего года. В январе 2023 г. организациями-застройщиками введено 19 жилых зданий. Населением построено 5949 жилых домов. Всего построено 10751 новых квартир общей площадью жилых помещений 1098,2 тыс. квадратных метров. В январе 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 884,8 тыс. квадратных метров или 80,6% от общего объема жилья, введенного в январе 2023 г.

<sup>22</sup> Росстат. «Информация о социально-экономическом положении России. 2022 год» (опубликовано 08 февраля 2023 г.) // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>

<sup>23</sup> Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе 2023 года», МОССТАТ.

<sup>24</sup> «Рейтинг социально-экономического развития регионов в 2022 году», <https://realnoevremya.ru/attachments/1760>, «Экономика Подмосковья: итоги развития за 2022 год», <https://воробьев.рф/actual/662-ekonomika-podmoskovja>

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>23</sup>																																																																																						
Структура экономики по видам экономической деятельности	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу<sup>25</sup>:</p> <table border="1" data-bbox="336 398 895 1245"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>3 квартал 2022 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>6,7%</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>12,3%</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>15,6%</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0%</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,3%</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>12,2%</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>6,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>2,6%</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>4,2%</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>10,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>4,3%</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>1,9%</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>7,4%</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>3,0%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>3,1%</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>0,9%</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5%</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,3%</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2022 г.	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,7%	Добыча полезных ископаемых	12,3%	Обрабатывающие производства	15,6%	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%	Строительство	5,3%	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,2%	Транспортировка и хранение	6,3%	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%	Деятельность в области информации и связи	2,6%	Деятельность финансовая и страховая	4,2%	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%	Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,3%	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%	Образование	3,0%	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%	Предоставление прочих видов услуг	0,5%	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%	<p>Отраслевая структура ВВП по основным видам экономической деятельности, в % к итогу<sup>26</sup>:</p> <table border="1" data-bbox="932 398 1394 1301"> <thead> <tr> <th>Наименование вида экономической деятельности</th> <th>2020 г.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><b>ВРП (ВВП для Российской Федерации)</b></td><td><b>100</b></td></tr> <tr><td>Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство</td><td>1,3</td></tr> <tr><td>Добыча полезных ископаемых</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>Обрабатывающие производства</td><td>20,3</td></tr> <tr><td>Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</td><td>0,7</td></tr> <tr><td>Строительство</td><td>5,3</td></tr> <tr><td>Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов</td><td>20,3</td></tr> <tr><td>Транспортировка и хранение</td><td>5,3</td></tr> <tr><td>Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>Деятельность в области информации и связи</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>Деятельность финансовая и страховая</td><td>0,6</td></tr> <tr><td>Деятельность по операциям с недвижимым имуществом</td><td>16,7</td></tr> <tr><td>Деятельность профессиональная, научная и техническая</td><td>5,0</td></tr> <tr><td>Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги</td><td>2,6</td></tr> <tr><td>Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение</td><td>8,2</td></tr> <tr><td>Образование</td><td>2,8</td></tr> <tr><td>Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг</td><td>4,6</td></tr> <tr><td>Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений</td><td>1,2</td></tr> <tr><td>Предоставление прочих видов услуг</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления</td><td>0,0</td></tr> </tbody> </table>	Наименование вида экономической деятельности	2020 г.	<b>ВРП (ВВП для Российской Федерации)</b>	<b>100</b>	Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,3	Добыча полезных ископаемых	0,2	Обрабатывающие производства	20,3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7	Строительство	5,3	Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	20,3	Транспортировка и хранение	5,3	Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0	Деятельность в области информации и связи	1,5	Деятельность финансовая и страховая	0,6	Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	16,7	Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,0	Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6	Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,2	Образование	2,8	Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,6	Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2	Предоставление прочих видов услуг	0,5	Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0
Наименование вида экономической деятельности	3 квартал 2022 г.																																																																																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	6,7%																																																																																							
Добыча полезных ископаемых	12,3%																																																																																							
Обрабатывающие производства	15,6%																																																																																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0%																																																																																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,5%																																																																																							
Строительство	5,3%																																																																																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	12,2%																																																																																							
Транспортировка и хранение	6,3%																																																																																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0%																																																																																							
Деятельность в области информации и связи	2,6%																																																																																							
Деятельность финансовая и страховая	4,2%																																																																																							
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	10,0%																																																																																							
Деятельность профессиональная, научная и техническая	4,3%																																																																																							
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1,9%																																																																																							
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	7,4%																																																																																							
Образование	3,0%																																																																																							
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	3,1%																																																																																							
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	0,9%																																																																																							
Предоставление прочих видов услуг	0,5%																																																																																							
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,3%																																																																																							
Наименование вида экономической деятельности	2020 г.																																																																																							
<b>ВРП (ВВП для Российской Федерации)</b>	<b>100</b>																																																																																							
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	1,3																																																																																							
Добыча полезных ископаемых	0,2																																																																																							
Обрабатывающие производства	20,3																																																																																							
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	2,0																																																																																							
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	0,7																																																																																							
Строительство	5,3																																																																																							
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	20,3																																																																																							
Транспортировка и хранение	5,3																																																																																							
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1,0																																																																																							
Деятельность в области информации и связи	1,5																																																																																							
Деятельность финансовая и страховая	0,6																																																																																							
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	16,7																																																																																							
Деятельность профессиональная, научная и техническая	5,0																																																																																							
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	2,6																																																																																							
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	8,2																																																																																							
Образование	2,8																																																																																							
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	4,6																																																																																							
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,2																																																																																							
Предоставление прочих видов услуг	0,5																																																																																							
Деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	0,0																																																																																							
Оборот розничной торговли	Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42 512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. – 4 201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.	Оборот розничной торговли в январе 2023 г. составил 248,5 млрд рублей или 86,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года.																																																																																						
Индекс потребительских цен	<p>В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0%.</p> <p>Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,9%, в обрабатывающих производствах - 99,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 105,1%.</p>	В январе 2023 г. по сравнению с январём 2022 г. индекс потребительских цен составил 113,5 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8%, непродовольственные товары – 114,9%, услуги – 116,3%.																																																																																						
Уровень доходов населения	<p>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63 060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.</p> <p>Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составил 3,7% (без исключения сезонного фактора).</p>	Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-декабрь 2022 г., по оперативным данным составила 70181,9 рубля и увеличилась по сравнению с январем-декабром 2021 г. на 10,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-декабре 2022 г. составила 95,4% к уровню января-																																																																																						

<sup>25</sup> Росстат. Национальные счета. Валовой внутренний продукт. Произведенный ВВП. ВДС кварталы ОКВЭД2 (с 2011 г.) (обновлено 14 декабря 2022 г.) – URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>

<sup>26</sup> Структура ВРП, URL: [https://cbr.ru/cfo/ekonom\\_profil\\_mo/](https://cbr.ru/cfo/ekonom_profil_mo/)

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>23</sup>
		декабря 2021 г. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2022 г. – январь 2023 г. составила 4332 тыс. человек, в их числе 4199 тыс. человек или 96,9% были заняты в экономике, и 133 тыс. человек (3,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).
Наиболее значимые предприятия региона	В 2020 году в РБК 500 вновь произошла смена лидера: на первое место вернулся «Газпром», несмотря на то что его выручка, очищенная от НДС, акцизов и таможенных пошлин, снизилась на 17,5%. Прошлогодний лидер, НК «Роснефть», показал снижение очищенной выручки на 31% и переместился на второе место. В первой десятке РБК 500 на прежних позициях остались компании с третьего по шестое место — это ЛУКОЙЛ, Сбербанк, РЖД и X5 Retail Group соответственно, а также ВТБ, сохранивший восьмое место. «Магнит» поднялся с девятого на седьмое место, а «Росатом» с десятой строчки передвинулся на девятую. Состав топ-10 изменился впервые с 2018 года. «Сургутнефтегаз» покинул верхнюю десятку, переместившись с седьмого на 11-е место. Новичком стал «Норникель», поднявшийся с 15-го места на десятую позицию. <sup>27</sup>	
Показатели инвестиционной привлекательности региона	Суверенный кредитный рейтинг России от «большой тройки» международных рейтинговых агентств: Standard & Poor's (от 08 апреля 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте – «SD»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «СС»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ с обязательствами в иностранной валюте – «SD»; – краткосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С». Moody's (от 6 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – «Са»; – долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – «Са»; – краткосрочный рейтинг – «Not Prime» 31 марта 2022 г. Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги РФ. Fitch (от 9 марта 2022 г.): – долгосрочный кредитный рейтинг РФ, выраженный в иностранной валюте – «С»; – долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – «С»; – краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – «С»; – краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – «С». 28 марта 2022 г. Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги Российской Федерации. Отзыв обусловлен введенными Евросоюзом против РФ санкциями <sup>28</sup>	Московская область заняла третье место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, подготовленного Агентством стратегических инициатив (АСИ) <sup>29</sup> . Подмосковье в 2022 году значительно улучшило свои показатели в рейтинге инвестпривлекательности АСИ, поднявшись с седьмого на третье место.
Политическая обстановка	С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сде-	

<sup>27</sup> Рейтинг крупнейших компаний России РБК 500: ключевые факты (18 ноября 2021 г.) // URL: <https://www.rbc.ru/business/18/11/2021/6193fe2a9a794700cad2ab0b>

<sup>28</sup> Суверенный кредитный рейтинг России – URL: <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>

<sup>29</sup> Национальный инвестиционный рейтинг – 2022 г. // URL: [https://asi.ru/government\\_officials/rating/](https://asi.ru/government_officials/rating/)

Факторы политической и социально-экономической обстановки	Социально-экономическое положение России <sup>22</sup>	Социально-экономическое положение Московской области <sup>23</sup>
	<p>лок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.</p> <p>Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.</p> <p>Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.</p> <p>Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансконтинентальные газопроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.</p> <p>Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.</p> <p>Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, аналитики считают, что Россия останется политически и экономически стабильной страной.</p> <p>Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.</p> <p>В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, регулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары. Аналитики считают, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами.<sup>30</sup></p> <p>Аналитики улучшили оценку ВВП на 2022 год с -2,9% до -2,5%. Прогноз на 2023 год также заметно улучшен — с -2,4% до -1,5%. Аналитики снизили прогноз роста российской экономики на 2024 год на 0,3 п.п. до +1,2% и оставили неизменным прогноз на 2025 год (+1,5%). По мнению аналитиков, изменение ВВП в 2025 году к 2021 году составит -1,4% (в декабрьском опросе — -2,4%). Оценка долгосрочных темпов роста ВВП неизменна — 1,5%.<sup>31</sup></p>	

Динамика макроэкономических показателей, в т. ч. по отраслям, напрямую сказывается на привлекательности вложений в недвижимость.

<sup>30</sup> По материалам: СтатРиелт. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на январь 2023 года – URL: <https://starielt.ru/analiz-rynka>

<sup>31</sup> По материалам: Макроэкономический опрос Банка России, февраль 2023 г. – URL: [https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

Динамика оборотов торговли свидетельствует о покупательской способности населения. В свою очередь, объем покупательской способности населения оказывает влияние на рынок недвижимости, т. к. с изменением покупательской активности соответствующим образом растет либо снижается объем платежеспособного спроса.

В случае если показатели региона на фоне общероссийских выглядят благоприятно, расположение объектов оценки в данном регионе может рассматриваться с позитивной точки зрения. Напротив, в случае негативных результатов по региону можно говорить о снижении инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

#### **Выводы:**

В январе 2023 года в Московской области отмечалось повышение объемов промышленного производства и строительства, а также уровня потребительских цен в сравнении с январем прошлого года. По сравнению с сопоставимым периодом 2022 года, оборот розничной торговли снизился. Реальная номинальная начисленная заработная плата увеличилась.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идет активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком, Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.

## **4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

Объект оценки представляет собой нежилое здание торгового центра, расположенное в Московской области, г. Чехов, на расстоянии 52-54 км от МКАД.

Далее представлена классификация торговых центров<sup>32</sup>.

**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.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании Концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- Целевые группы покупателей (Портрет покупателя)
- Тип торгового центра

<sup>32</sup> Источник: «Классификация торговых центров», ([https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya\\_torgovyh\\_centrov/](https://idem-nn.ru/blog/smi/klassifikaciya_torgovyh_centrov/))



- Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)

#### *Классификация торговых центров*

#### **Микрорайонный торговый центр (Convenience center)**

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают 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 1500 до 3000 кв. м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

#### **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 5 600 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 «Европа», «ГУМ-Прага», «Магнит».

#### **Окружной торговый центр (Community center)**

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и «жестких» товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). 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 примером окружного торгового центра является «Глобал Сити», «Золотой Вавилон».

#### **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. Power center сочетает в себе узко направленных «убийц категорий» (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

#### **Региональный торговый центр (Regional center)**

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 50 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется 23 000 кв. м – 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. Типичным примером регионального торгового центра является «Рамстор-Сити».

### 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 50000 и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек. Типичным примером суперрегионального торгового центра является «МЕГА».

### 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, указанных 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.

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- Развлечение (Entertainment)
- Торговля и Развлечения (Retail-Entertainment)
- Скидки (Off-price)
- Товары для дома (Home improvement)
- Стрип-центр (Strip Center)
- Исторический (Historic)
- Мегамолл (Megamall)
- Стиль жизни (Lifestyle)

Также выделяют несколько типов:

- **Фестивал-центр (Festival Center)** - якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия 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. Примером такого центра может являться «Охотный ряд».
- **Торгово-общественный центр** - якорем в таком центре могут выступать детские 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 Центр Международной торговли 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. Типичными центрами моды являются «Петровский Пассаж», «Галерея Актер».
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** - в данных центрах торговлю осуществляют предприятия-производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующий 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. Так же 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. Примером такого центра может являться «Вэймарт».

На основании данной классификации оцениваемый ТЦ относится к торговому центру окружного типа.

### 4.3. Торговая недвижимость Московской области

#### 4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости (ОКС) из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки

##### Торговая недвижимость Московской области в 2022 г.<sup>33</sup>

В начале 2022 г. рынок демонстрировал явную готовность к активному развитию и экспансии магазинов в новых региональных городах. Арендаторы рассматривали как существующие, так и строящиеся объекты, что свидетельствовало о стабилизации рынка после ковидных ограничений и готовности к долгосрочному планированию. Однако к началу марта сегмент столкнулся с беспрецедентными трудностями на фоне приостановки работы абсолютного большинства зарубежных брендов. Наиболее чувствительным для владельцев торговых центров стали уход ИКЕА и группы брендов H&M с российского рынка.



Рис. 9. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

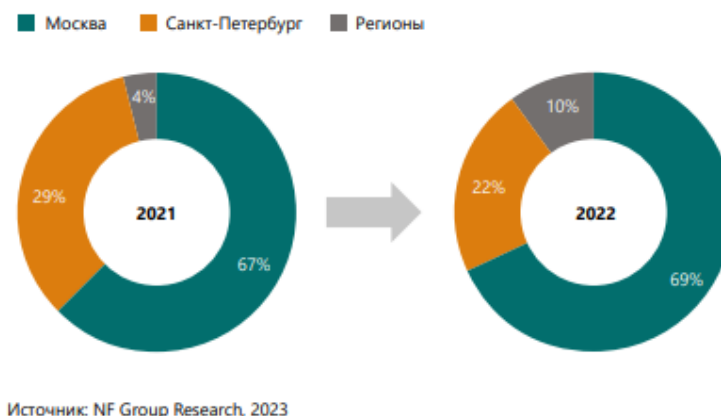
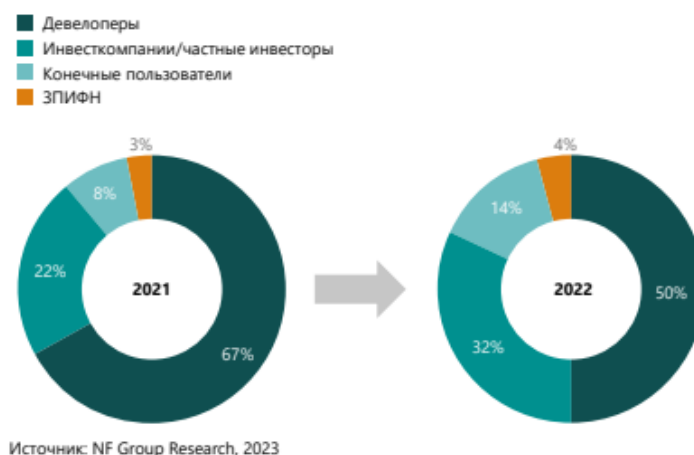


Рис. 10. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам

<sup>33</sup> Источник: Рынок торговой недвижимости. Россия, 4 квартал 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-rossiya-4-kvartal-2022>



**Рис. 11. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов**

Первую половину 2022 года рынок находился в состоянии острой неопределенности, игроки рынка оценивали ситуацию и пытались сформировать план действий и дальнейшего развития. Несмотря на то, что с апреля 2022 г. начался частичный ребрендинг международных брендов, первые важные перемены в структуре произошли к концу лета, когда арендодатели и арендаторы стали переходить от процесса ожидания к принятию конкретных решений. В действующих крупноформатных региональных ТЦ, ориентированных на международный пул арендаторов, продолжается процесс высвобождения торговых площадей, однако объемы пустующих площадей в таких объектах значительно ниже столичных ТЦ из-за разницы присутствия иностранных игроков.

Международные игроки из дружественных стран, не смогли быстро выйти на рынок: обычно процесс вывода нового бренда занимает от 1,5 до 3 лет, поэтому основной спрос остается со стороны локальных игроков и турецких компаний. Российские бренды так же, как и во время пандемии, показали высокую адаптированность, а собственники – лояльность к новым арендаторам, что привело к формированию новых трендов. Собственники торговых центров стали активно искать замену ушедшим брендам, и к III кварталу 2022 г. начали не только появляться новые игроки рынка, но и стали увеличиваться в квадратных метрах амбиции российских брендов.

Тенденция к модернизации общественных пространств, фуд-кортов и созданию гастрокластеров на современных площадках с дополнительным функционалом и организация мероприятий для посетителей являются одним из способов возврата трафика в ТРЦ.

По итогам 2022 года общее предложение качественных торговых площадей в Московской области пополнилось двумя новыми объектами – ТЦ Estate Mall (GLA 10,4 тыс. м<sup>2</sup>) и ТРЦ «Сити Парк» (GLA 11,0 тыс. м<sup>2</sup>), годом ранее объем нового предложения был сформирован одним торговым центром районного формата – ТЦ «Пятачок» (GLA 3,1 тыс. м<sup>2</sup>).

С учетом нового объема ввода показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями не претерпел серьезных изменений относительно сопоставимого периода прошлого года и составляет 228 м<sup>2</sup> (+0,4%).

По-прежнему рынок торговой недвижимости Московской области формируют торговые центры районного и микрорайонного формата, которые ориентированы на потребителей пешей доступности. Однако стоит отметить, что на удалении более 30 км от Москвы (в третьем поясе) функционирует большое количество торговых объектов, которые не относятся к качественному предложению.

Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего».

Общее предложение действующих объектов, млн м <sup>2</sup> (GBA/GLA)	2,8/1,8
Введено в эксплуатацию в 2022 г. (GBA/GLA), тыс. м <sup>2</sup>	47,0/21,4
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2023 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м <sup>2</sup>	0
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 чел.	228
Справочно: г. Москва – обеспеченность качественными торговыми площадями, м <sup>2</sup> /1 000 чел.	580

**Рис. 12. Основные показатели**

Город	Название	Адрес	GBA	GLA
Истра	Estate Mall	д. Захарово, Заречная ул., д. 45а	27 300	10 400
Солнечногорск	Сити Парк	рп. Андреевка, Жилинская ул, д. 1а/1	19 700	11 000

**Рис. 13. Торговые центры, открытые в 2022 году в Московской области**

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды 2021 года.

**Таблица № 16. Цены предложения объектов недвижимости торгового назначения по городам Московской области. 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)<sup>34</sup>**

Город / П/Т	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Котельники**	90 735	357 323	141 758	-2%	129 257
Одинцово	41 769	281 818	119 758	-1%	117 473
Красногорск	58 211	294 180	114 527	3%	115 295
Реутов	45 833	261 886	109 894	-1%	103 885
Долгопрудный	45 725	282 571	100 654	1%	98 025
Домодедово	48 362	254 545	98 262	3%	96 527
Видное**	72 500	154 545	97 836	-2%	99 572
Химки	37 915	291 665	95 026	-1%	98 418
Мытищи	49 625	272 908	94 720	-1%	101 684
Истра	53 718	206 479	92 657	1%	95 945
Люберцы	38 333	370 570	92 648	-2%	101 687
Балашиха	32 051	307 677	89 241	2%	98 473
Подольск	40 352	243 519	84 561	-2%	88 924
Королев	46 930	162 985	79 582	1%	82 536
Солнечногорск	36 946	126 667	77 936	1%	82 647
Дзержинский	58 125	190 385	74 864	2%	81 378
Ивантеевка	50 000	165 123	73 261	-5%	80 335
Можайск**	50 036	79 362	72 553	4%	67 204
Лобня	47 604	120 000	67 148	-4%	74 175
Ступино	35 869	125 432	66 734	3%	62 572
Чехов	30 834	155 623	61 959	2%	66 251
Руза	44 118	82 677	60 836	-7%	63 561
Лыткарино	32 353	125 323	60 525	1%	68 153
Сергиев Посад	31 088	94 504	59 836	1%	56 429
Раменское	31 573	148 837	59 427	3%	65 932

<sup>34</sup> Московская область. Коммерческая недвижимость. Торговая недвижимость, [https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-vedvizhimost\\_23](https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-vedvizhimost_23)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Пушкино	33 724	159 835	57 925	-4%	64 316
Электросталь	26 138	105 691	54 783	-7%	59 265
Клин	34 617	116 959	54 727	-4%	64 384
Фрязино	47 164	58 935	52 667	2%	54 306
Щелково	39 473	124 131	52 186	-3%	54 173
Звенигород	27 821	78 352	51 748	3%	59 362
Наро-Фоминск*	34 934	101 190	51 375	2%	56 251
Павловский Посад**	32 738	81 537	50 914	-6%	54 296
Коломна	37 164	119 608	49 035	-2%	51 692
Электроугли**	20 445	81 463	48 934	9%	50 472
Серпухов	38 065	63 847	48 335	-2%	50 793
Ногинск	43 241	80 000	47 185	1%	54 814
Бронницы*	40 546	61 778	46 923	4%	48 251
Шатура	31 961	72 264	46 884	-4%	50 204
Дубна	42 758	99 463	45 714	-5%	44 164
Талдом*	40 552	65 824	43 415	-4%	45 349
Дмитров	34 873	81 651	43 163	-1%	38 164
Егорьевск	28 333	82 788	42 758	2%	49 154
Черноголовка*	39 035	68 413	42 368	2%	46 829
Кашира*	31 748	92 373	41 829	7%	45 816
Луховицы**	31 738	52 857	35 158	4%	39 563
Орехово-Зуево	19 672	69 615	35 126	-2%	30 571
Озеры	22 748	65 838	33 589	-3%	37 335
Воскресенск*	28 012	39 215	30 163	9%	32 046

\*В локации отмечены единичные предложения торговых помещений.

\*\*Минимальное количество предложений.



**Рис. 14. Средневзвешенные цены предложений объектов недвижимости торгового назначения в городах Московской области. 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)<sup>35</sup>**

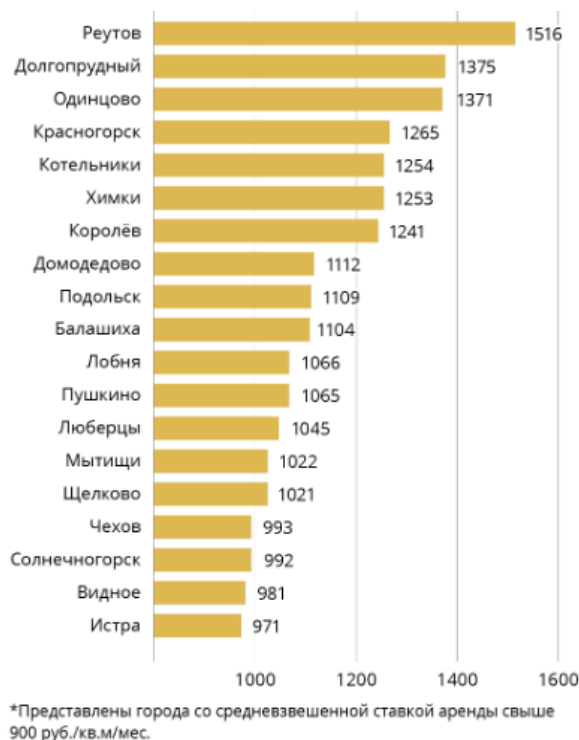
<sup>35</sup> Московская область. Коммерческая недвижимость. Торговая недвижимость, [https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimos\\_23](https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimos_23)

**Таблица № 17. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по городам Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м/мес. (без НДС) <sup>36</sup>**

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Реутов	631	4629	1516	1%	1563
Долгопрудный	583	2900	1375	-3%	1312
Одинцово	427	3125	1371	2%	1388
Красногорск	450	4167	1265	-2%	1320
Котельники	416	4444	1254	4%	1296
Химки	452	4166	1253	1%	1286
Королев	355	3396	1241	2%	1205
Домодедово	500	2777	1112	3%	1004
Подольск	376	4333	1109	1%	1098
Балашиха	450	4210	1104	3%	1284
Лобня	287	2584	1066	-5%	971
Пушкино	344	2805	1065	7%	1004
Люберцы	387	3070	1045	4%	1127
Мытищи	333	3906	1022	-2%	1079
Щелково	332	3142	1021	-5%	1152
Чехов	426	1324	993	-6%	1079
Солнечногорск	292	2000	992	4%	965
Видное	500	3289	981	-2%	1005
Истра	671	1767	971	1%	983
Фрязино	491	1400	891	2%	903
Раменское	342	2881	884	1%	942
Бронницы	608	1400	862	-1%	881
Дзержинский	375	2511	855	5%	914
Звенигород	451	2000	846	-1%	924
Лыткарино	348	1000	831	1%	957
Можайск	401	1333	803	-1%	798
Сергиев Посад	310	2500	763	-3%	813
Дмитров	500	1500	752	1%	811
Наро-Фоминск	300	1190	718	-1%	746
Ступино	325	1572	703	-3%	644
Электросталь	329	2000	699	1%	776
Коломна	437	1795	698	2%	788
Орехово-Зуево	341	1300	697	-3%	756
Серпухов	291	3297	683	2%	771
Ногинск	400	1621	681	-1%	734
Клин	404	1732	657	1%	713
Ивантеевка	427	1535	654	-5%	728
Электрогорск*	592	883	620	10%	621
Воскресенск	462	1059	591	2%	635
Павловский Посад	333	1000	581	-4%	628
Кашира	497	982	579	2%	637
Егорьевск	302	1950	570	2%	629
Волоколамск	381	1184	567	-3%	603
Луховицы	378	955	546	1%	565
Шатура**	436	1365	543	8%	624
Электроугли	375	887	523	-4%	563
Талдом*	276	736	512	-7%	562
Дубна	442	983	489	-3%	568
Руза*	350	1253	445	-4%	539

\*В локации отмечены единичные предложения торговых помещений.  
\*\*Минимальное количество предложений.

<sup>36</sup> Московская область. Коммерческая недвижимость. Торговая недвижимость, [https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost\\_23](https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost_23)



**Рис. 15. Средневзвешенные ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения в городах Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)<sup>37</sup>**

Так как в представленной выше аналитике отражена укрупненная стоимость торговых помещений, не отражена информация о проценте товарооборота, то Оценщик дополнительно приводит аналитическую информацию о стоимости помещений в ТРЦ в Москве, в связи с отсутствием данных по Московской области.

<sup>37</sup> Московская область. Коммерческая недвижимость. Торговая недвижимость, [https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost\\_23](https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost_23)



Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*		% от товарооборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Супермаркет (1 000–2 000 м <sup>2</sup> )		8 000–18 000	15 000–22 000	4–6
Супермаркет (450–900 м <sup>2</sup> )		18 000–35 000	18 000–35 000	4–7
Товары для дома (<1 500 м <sup>2</sup> )		0–10 000	8 000–12 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )		6 000–15 000	6 000–15 000	2,5–5
Спортивные товары (1 200–1 800 м <sup>2</sup> )		6 000–12 000	6 000–12 000	5–8
Детские товары (1 200–2 000 м <sup>2</sup> )		6 000–12 000	6 000–12 000	4–8
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м <sup>2</sup>	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря	700–1 000 м <sup>2</sup>	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м <sup>2</sup>	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м <sup>2</sup>	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м <sup>2</sup>	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м <sup>2</sup>	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м <sup>2</sup>	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м <sup>2</sup>	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2 000–4 000 м <sup>2</sup> )		4 000–8 000	4 000–6 000	10–15
Кинотеатры (2 500–5 000 м <sup>2</sup> )		0–6 000	0–4 000	8–10
Общественное питание:				
Food-court		120 000–150 000	50 000–100 000	10–15
Кафе		50 000–90 000	20 000–80 000	12–14
Рестораны		20 000–50 000	0–25 000	10–12

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
 \*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
 Источник: NF Group Research, 2023

Рис. 16. Условия аренды в торговых центрах Москвы<sup>38</sup>

Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось. В особенности, это характерно для недавно открытых торговых центров. Аналитики ожидают, что прайм-ставки аренды в следующем году будут снижаться (до -10% в топовых ТЦ и до -15% в ключевых ТЦ). При проведении реструктуризации брендов уровень риска недополучения прибыли для арендодателей возрос, поэтому в ряде случаев арендные платежи для таких ритейлеров будут увеличены. У владельцев ТЦ также есть стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина<sup>39</sup>.

Показатель посещаемости торговых центров сократился на 30% (Москва) и 16% (регионы России) за два года вследствие ряда структурных трансформаций.

<sup>38</sup> Рынок торговой недвижимости. Москва, 4 квартал 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-4-kvartal-2022>

<sup>39</sup> «Итоги рынка коммерческой недвижимости 2022 года и прогноз на 2023 год», <https://asninfo.ru/analytcs/1559-itogi-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2022-goda-i-prognoz-na-2023-god>

Торговые центры, расположенные в отдаленных районах города, пострадали значительно больше, чем объекты, расположенные в зонах плотной жилой застройки. В особенности это характерно для торговых центров за МКАДом, целенаправленное посещение которых стало менее востребованным.

Причинами структурных изменений стал ряд последовательных трансформаций – пандемия коронавируса, развитие онлайн-торговли, сокращение присутствия международных брендов.

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах с указанием правил их отбора для проведения расчетов и обоснование использования лишь части доступных Оценкам объектов-аналогов

Для дальнейшего использования в расчетах Оценка отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги по следующим правилам (критериям) отбора:

- объекты-аналоги аналогичного сегмента рынка;
- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- объекты без ограничений (обременений);
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенных в ценовой зоне от ММК и МБК, на расстоянии 50-60 км от МКАД, максимально приближенные к оцениваемому объекту;
- к расчету принимались предложения объектов площадью от 5 000 кв. м;
- в случае продажи анализировалось (при наличии такой информации) наличие заключенных договоров аренды и рыночность условий по ним (использовались аналоги, не имеющие заключенных долгосрочных договоров аренды или имеющие рыночные ставки аренды или имеющие краткосрочные договоры аренды);
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценка в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценка отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценка избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценка допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

**Таблица № 18. Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах (продажа)<sup>40</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1, «Карусель»	Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 1б, "Сергиев Град"	Московская область, Сергиев Посад, ул. Рыбная, д. 19/22, «Маяк»
Расстояние от МКАД, км	53	56	56
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>19 341,0</b>	<b>5 698,0</b>	<b>6 550,0</b>
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	16 250,10	Нет данных	Нет данных
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными

<sup>40</sup> В случае несоответствия данных из объявления и информации, полученной в результате интервьюирования, Оценка отдавал приоритет информации, полученной по результатам интервьюирования

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этажность	3	5	3
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)
Точная ссылка	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/</a>	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/</a>	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/</a>
Источник данных	+7 906 780-02-32 +7 985 207-19-42	+7 906 040-46-41 +7 964 785-34-98	+7 906 780-02-32 +7 985 207-19-42
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>2 000 000 000,0</b>	<b>480 000 000,0</b>	<b>619 000 000,0</b>
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>103 407</b>	<b>84 240</b>	<b>94 504</b>
<b>Цена предложения, руб./кв. м без НДС</b>	<b>86 173</b>	<b>70 200</b>	<b>78 753</b>

Как видно из представленной выше таблицы, цены предложений объектов недвижимости рассматриваемого назначения находятся в диапазоне 70 200 – 86 173 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Расчет стоимости оцениваемого объекта производится исходя из наиболее эффективного использования – в качестве торгового объекта. Альтернативные варианты использования не рассматриваются, в связи с чем интервал значений цен по ним не указывается в Отчете.

#### **4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

В данном разделе Отчета представлено обоснование значений (диапазонов значений) типовых ценообразующих факторов, используемых в расчетах согласно Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели могут быть разделены на следующие группы:

- местоположение, близость к остановкам общественного транспорта (метро);
- расположение относительно красной линии;
- тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание);
- общая площадь (фактор масштаба);
- физическое состояние здания, его класс качества;
- состояние отделки;
- этаж (для встроенных помещений);
- наличие отдельного входа;
- тип парковки и ее характеристики (подземная / наземная, открытая / закрытая и т. д.).

*Местоположение: район расположения*

На уровень цен предложения к продаже и арендных ставок существенное влияние оказывает район расположения. Цены предложений увеличиваются по мере приближения к центральной части города.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,05	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного за пределами МБК	1,05	1,04	1,07

Рис. 17. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) от расположения объекта относительно ценовых зон

*Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,05	1,11
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для торговых объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Рис. 18. Коэффициенты в зависимости от права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Особенности расположения (относительно красной линии)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,10	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

Рис. 19. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) от красной линии

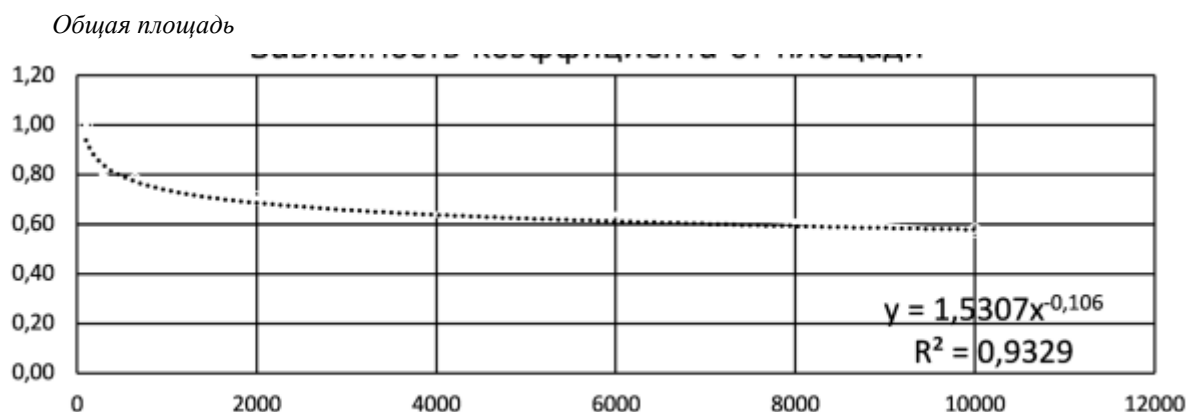


Рис. 20. Зависимость цен продаж специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) от величины общей площади<sup>45</sup>

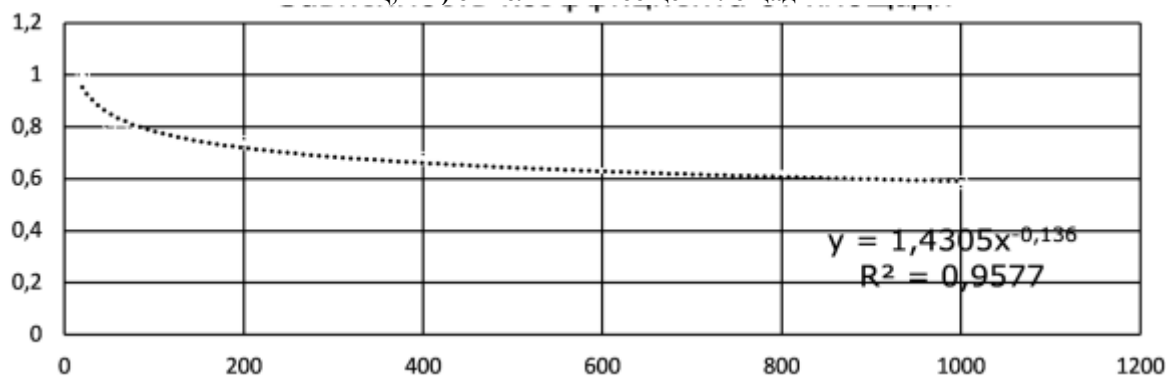


Рис. 21. Зависимость величины арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) от величины общей площади

*Этаж расположения*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13

**Рис. 22. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) от этажа расположения**

*Наличие парковки*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

**Рис. 23. Зависимость цен продаж/ арендных ставок специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) от наличия/отсутствия парковки**

*Скидка на торг*

**Таблица № 19. Скидки на торг для цен предложения специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

Источник	Скидка на торг, %		
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.	11,50% (среднее значение)		
<b>1. Скидка на торг (уторговывание)</b>			
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,50	8,25	14,31
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2023-goda</a>	5,00% (среднее значения для торговых зданий с земельным участком, группа Б)		

Источник					Скидка на торг, %		
<p>Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений</b> (опубликовано 16.01.2023 г.)</p> <p>Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.</p> <p>на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта <b>StatRielт</b>, проведенного за истекший квартал</p>							
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,93	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85
<b>Среднее значение:</b>					<b>8,25%</b>		

**Примечания:**

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
  - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
  - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых 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.

**Ставки капитализации**

**Таблица № 20. Ставки капитализации для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
1	-	-	9,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г. (среднее значение для торговых помещений и зданий)	

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/30/ 90% Поиск

Часто посещаемые Яндекс, Я.Карты, Mail.ru, Кон-р, Я.Почта, ПКК, Фонд ГКО, ЕГРЮЛ, Циан, СтатРиелт, Экспертный совет | F..., СПАРК, Damodaran, Журнал

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2023 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

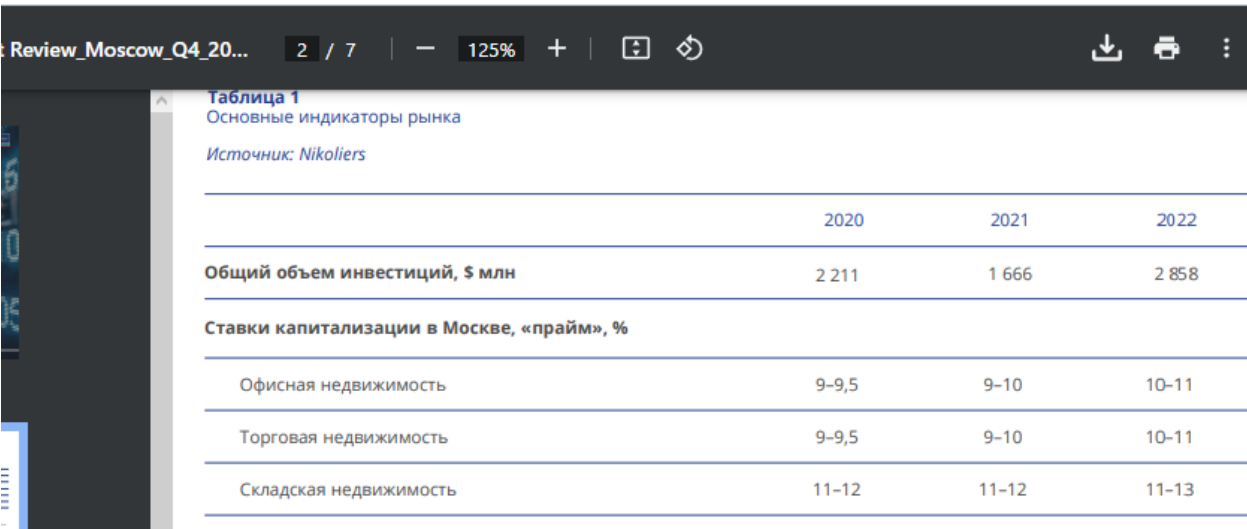
Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRielт на основе рыночных данных за истекший квартал



№	Назначение объектов	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости высокого класса качества (А*, А) в отличии или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09		0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09		0,15
3	Складские помещения и здания	0,09		0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11		0,20

**Примечания:**

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник														
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																
2	10,00%	11,00%	10,50%		<p>Рынок инвестиций. Итоги 2022 г.  <a href="https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqrgmkai7556rfum.pdf">https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqrgmkai7556rfum.pdf</a></p> 														
3	10,20%	14,85%	12,54%		<p>Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г. Значение для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</p>														
<p><b>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,92</td> <td>9,15</td> <td>12,85</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,54</td> <td>10,20</td> <td>14,85</td> </tr> </tbody> </table>						НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																	
		ОТ	ДО																
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85																
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85																
2	8,00%	14,00%	11,00%		<p>Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г, <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022">https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022</a>. Значение для торговых объектов.</p>														



№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																																				
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																																						
<p>cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022</p> <div style="text-align: center;">  <p>О системе    Оплата    Регистрация    Вход в систему    Меню</p> <p>Скрыть меню    АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022</p> <p>Автор - Барамзин Н. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 Регион применения: г. Москва и Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - опускает</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Ставка капитализации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Определение</td> <td>процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Отражает</td> <td>отношение дохода к стоимости объекта</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Денежный поток</td> <td>для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Учитывает</td> <td>может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Применение</td> <td>при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Показывает</td> <td>фактический результат инвестиционной деятельности</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><b>Таблица</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.090</td> <td>0.160</td> <td>0.125</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.080</td> <td>0.140</td> <td>0.110</td> </tr> </tbody> </table> </div>						Ставка капитализации			1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату	2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта	3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода	4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета	5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату	6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Min	Max	Среднее значение	Офисные	0.090	0.160	0.125	Торговые	0.080	0.140	0.110
Ставка капитализации																																									
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату																																							
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта																																							
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода																																							
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета																																							
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату																																							
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности																																							
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																								
	Min	Max	Среднее значение																																						
Офисные	0.090	0.160	0.125																																						
Торговые	0.080	0.140	0.110																																						
3	9,90%	10,90%	10,9% (максимум для торговых помещений В класса, так как объект находится в Московской области)	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.																																					
 СРД-31 ноябрь 2022.pdf <a href="#">0СРД,%20СРК/СРД-31%20ноябрь%202022.pdf</a>																																									
<p>— + 🔍 🗨   📄 Просмотр страницы   🔊 Прочсть вслух   📄 Н</p> <p>к некоторым функциям. <a href="#">Просмотреть разрешения</a></p>																																									
<p><b>Таблица 1.9.1</b></p> <p><b>Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Наименование</th> <th>Класс А</th> <th>Класс В</th> <th>Класс С</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Офисные помещения</td> <td>5,5...6,4</td> <td>6,3...6,7</td> <td>7,3...7,6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Торговые помещения</td> <td>10,1...10,3</td> <td>9,9...10,9</td> <td>12,0...12,4</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Производственные помещения</td> <td>10,6...11,1</td> <td>11,1...11,6</td> <td>11,2...11,9</td> </tr> </tbody> </table>						№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С	1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6	2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4	3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9																
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С																																					
1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6																																					
2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4																																					
3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9																																					
10,79%			Значение, принимаемое к расчету, %																																						

*Потери от недоиспользования*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные в пределах МКАД	15,65	10,03	20,10
Величина недозагрузки объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.), расположенные за пределами МКАД	18,25	10,24	26,24

**Рис. 24. Величина недозагрузки специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

*Операционные расходы*

**Таблица № 21. Операционные расходы для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)**

Показатель	Значение		
	Максимальное	Минимальное	Среднее
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.	15,69%	29,63%	23,85%
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД (процент от потенциального валового дохода)	24,10	18,12	30,10
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД (процент от потенциального валового дохода)	23,85	15,69	29,63
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г., <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Operating-expenses-2022">https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Operating-expenses-2022</a>	20,00%	30,00%	25,00%

Показатель	Значение		
	Максимальное	Минимальное	Среднее

cepes-invest.com/handbook/comev22/Operating-expenses-2022



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Назад к справочнику

### Операционные расходы

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза  
Справочник типовых рыночных корректировок  
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г.

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г.  
Регион применения: г. Москва и Московская область  
Область применения - для коммерческой недвижимости  
Возможность модификации - допускается

Операционные расходы подразделяются на 3 вида:

- условно-переменные;
- условно-постоянные;
- затраты на замещение.

Условно-переменные расходы включают в себя:

- охрана, сигнализация, видеонаблюдение;
- услуги связи;
- техобслуживание;
- уборка территории и общественных мест;
- вывоз мусора и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- расходы на управление.

Условно-постоянные расходы включают в себя:

- затраты на страхование;
- налоги на недвижимость.

В табл. 1 приведены доли операционных расходов (условно-переменных) в величине арендной ставки.

В табл. 2 приведены данные для расчета условно-постоянных расходов.

В табл. 3 приведен агрегированный условный показатель доли операционных расходов от валового дохода. Показатель включает все группы операционных расходов кроме коммунальных платежей. Коммунальные платежи рассчитываются отдельно.

В табл. 4 приведены данные для расчета коммунальных платежей.

cepes-invest.com/handbook/comev22/Operating-expenses-2022



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Таблица 3

#### Агрегированный показатель доли операционных расходов

Назначение помещения	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.180	0.250	0.215
Торговые	0.200	0.300	0.250

Среднее 17,85% 29,82% 23,85%

## 4.4. Обзор рынка земельных участков

### 4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений<sup>41</sup>

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу

<sup>41</sup> Обзор рынка промышленных земельных участков Московского региона, 22.05.2017 г., <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>; Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 2 квартал 2021 г. (<https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>)

или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

Земельный рынок Московского региона является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости. Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости. Шел бум коттеджного строительства. Также заявлялись один за одним проекты комплексного освоения территорий (КОТ).

Этап 2 пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 – с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 – с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

Наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией. На таких площадках уже проведен так называемый ленд-девелопмент. Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Интерес коммерческих застройщиков вызывают следующие объекты:

- технопарки;
- склады и логистические комплексы;
- помещения свободного назначения.

Классические бизнес-центры постепенно теряют популярность, так как пандемия довольно существенно изменила подход многих компаний к размещению своих сотрудников. Использование удаленных форматов работы, рост популярности коворкингов и развитие телекоммуникационных платформ привели к сокращению спроса на офисные помещения.

По итогам ценового анализа рынка отмечается существенный рост стоимости коммерческих земельных участков в 3 и 4 кварталах 2021 года. К концу 2022 года цены на их покупку и аренду снизились относительно пиковых значений на 25% и 20% соответственно, однако все равно остались на существенно более высоком уровне, чем в 2020 году.

Эксперты прогнозируют, что в ближайшие 5 лет цены будут относительно стабильными и в самом оптимистичном для рынка варианте вырастут не более чем на 10%.<sup>42</sup>

**Таблица № 22. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м<sup>43</sup>**

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	49	25 028	1348	2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	100 800	3365	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	12 784	957	-1%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1073	10 500	2532	12%
Среднеэтажная жилая застройка	1030	28 985	8165	-8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2602	28 812	6007	12%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	450	33 788	4225	2%
Рынки	2440	5 400	3468	-7%
Общественное питание	3300	39 474	9943	-17%
Гостиничное обслуживание	3159	15 029	9647	-7%
Отдых (рекреация)	1040	11 440	1883	2%
Служебные гаражи	1696	11 299	5608	-11%
Объекты дорожного сервиса	685	20 197	2147	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	133	14 567	2065	-4%

Средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового, офисного назначения в 4-м квартале 2022 г. составила 4 225 руб./кв. м. (+2,0%). Наиболее дорогие участки имеют хорошую транспортную доступность и асфальтированный подъезд. Коммуникации либо заведены на участок, либо проходят по границе участков.

<sup>42</sup> «Анализ рынка земельных участков», 22.12.2022 г., [https://www.megaresearch.ru/news\\_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov](https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov)

<sup>43</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

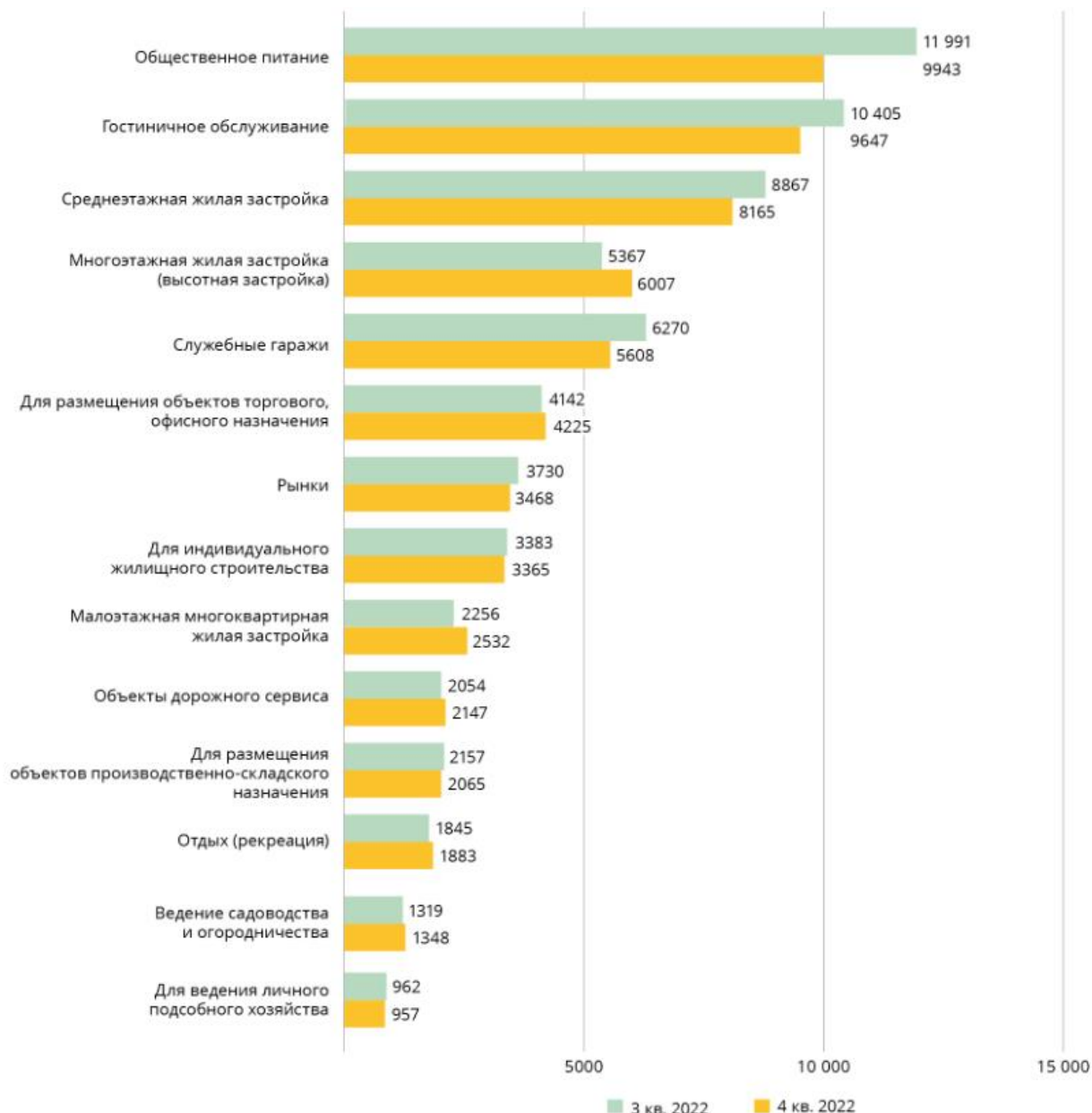


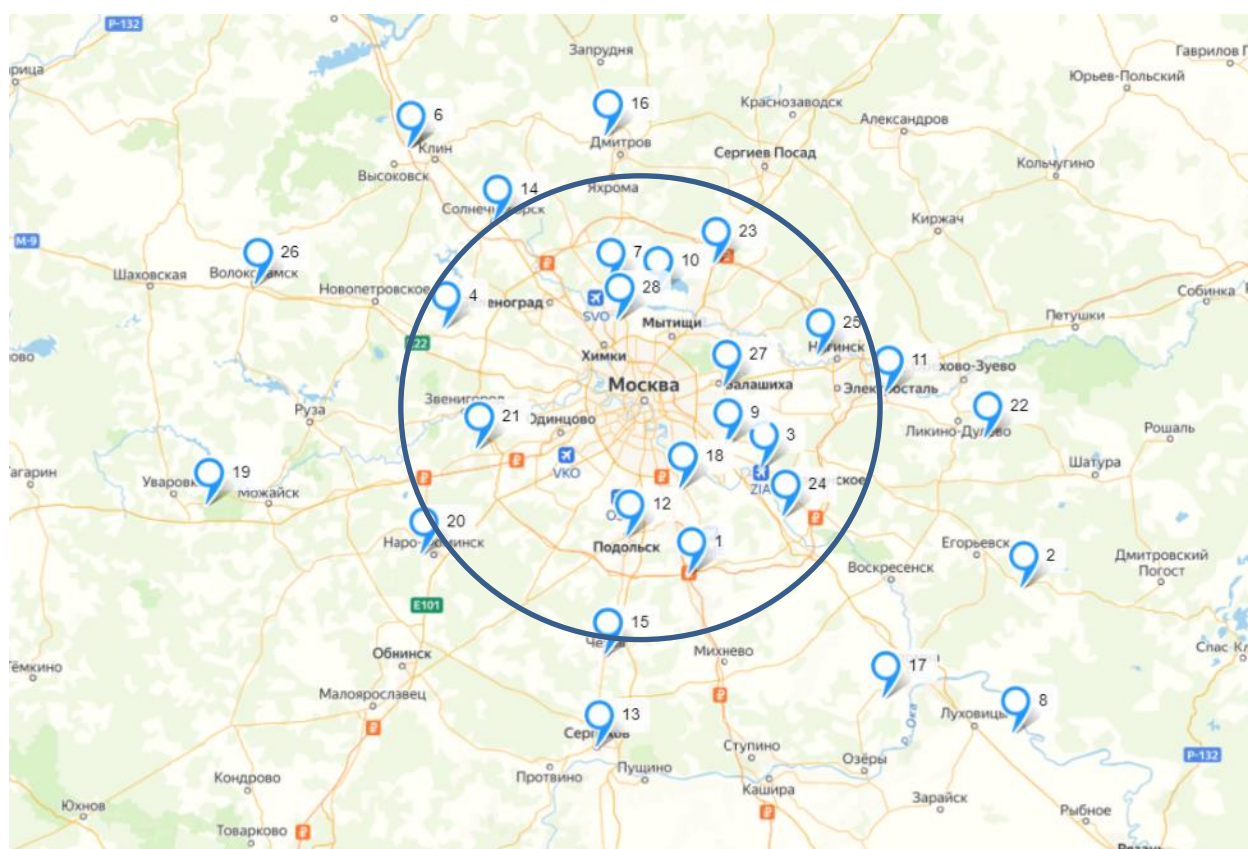
Рис. 25. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3–4 кв. 2022 г., руб./кв. м<sup>44</sup>

Таблица № 23. Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения	Для размещения объектов торгового, офисного назначения
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
1. г.о. Домодедово	3173	-5%
2. г.о. Егорьевск	7420	11%
3. г.о. Жуковский	17 019	4%
4. г.о. Истра	4670	-6%
5. г.о. Клин	2540	9%
6. г.о. Красногорск	15 617	-2%
7. г.о. Лобня	7071	25%
8. г.о. Луховицы	6867	6%
9. г.о. Люберцы	6373	-9%
10. г.о. Мытищи	5563	8%
11. г.о. Павловский Посад	1471	-3%

<sup>44</sup> Информационно-аналитический портал о недвижимости БРН, Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов за 4 квартал 2022 г., <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения	Для размещения объектов торгового, офисного назначения
	Цена, руб./кв. м	Динамика цен к прошлому периоду
12. г.о. Подольск	3803	-8%
13. г.о. Серпухов	7580	2%
14. г.о. Солнечногорск	3619	-8%
15. г.о. Чехов	2384	2%
16. Дмитровский г.о.	4087	-3%
17. Коломенский г.о.	4057	-27%
18. Ленинский г.о.	6141	-5%
19. Можайский г.о.	2705	7%
20. Наро-Фоминский г.о.	2522	3%
21. Одинцовский г.о.	10 096	-1%
22. Орехово-Зуевский г.о.	3632	4%
23. Пушкинский г.о.	6700	9%
24. Раменский г.о.	1197	-1%
25. Богородский г.о.	3028	2%
26. Волоколамский г.о.	1945	5%
27. г.о. Балашиха	12 137	-4%
28. г.о. Долгопрудный	11 133	н/д
<b>Среднее значение</b>	<b>5 876,79</b>	
<b>Максимальное</b>	<b>17 019,00</b>	
<b>Минимальное</b>	<b>1 197,00</b>	



Рассматривая земельный участки сопоставимые по удаленности от МКАД (участки 4,11,14,15,20), можно говорить о средней цене 2 933 руб. за кв. м. Если рассматривать Симферопольское шоссе (участки 12,15,13) – то средняя стоимость 1 кв. м. 4 589 руб.

#### Фактические данные о ценах предложения

Далее Оценщик рассматривает объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах. Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).

Правила отбора аналогов для проведения расчетов, заключаются в том, что Оценщиком были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, а именно:

- актуальные на дату оценки предложения;
- предложения, характеристики которых полностью указаны в тексте объявления или имеется возможность провести интервьюирование представителя для уточнения необходимых характеристик;
- земельные участки с назначением (видом разрешенного использования): под коммерческую (торговую) застройку;
- рассматривались предложения к продаже объектов, расположенные в ценовой зоне ММК и МБК, расположенные рядом с крупными автомобильными дорогами;
- к расчетам принимались свободные земельные участки площадью от 40 соток;
- дублирующиеся объявления, представленные в открытом доступе, не рассматривались как отдельные предложения.

Предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми, представлены в следующей таблице.

Следует отметить, что на рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей, то есть в соответствии с п. 7 ФСО V Оценщик избегает завышенных или заниженных цен предложений и не приводит их в Отчете. Кроме того, при выборе объектов-аналогов учитывалась достаточность и достоверность информации. При этом Оценщик допускает, что информация, указанная в объявлениях и/или полученная в ходе интервьюирования, является достоверной.

**Таблица № 24. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Чехов, улица Уездная, 12/1	Московская область, г. Чеховский -н, Стремилдовское с. п., в районе д. Большое Петровское	Московская область, г. о. Чехов, М-2 Крым, 58-й км, Любу-чаны
Время продажи	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Территориальная зона	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Магазины	Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Под придорожный сервис, общественное питание, торговый комплекс, склады.
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговые центры	Торговые центры	Торговые центры
Общая площадь, сот.	44,00	50,00	300,00
Точная ссылка	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/</a>	<a href="https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok%02podstroitelstvo-torgovogo%02kompleksa">https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok%02podstroitelstvo-torgovogo%02kompleksa</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861</a>
Источник информации	7 966 054-64-63	8 (800) 770-05-47	7-958-462-88-59
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>22 000 000</b>	<b>15 500 000</b>	<b>100 000 000</b>
<b>Цена предложения, руб./сот.</b>	<b>500 000</b>	<b>310 000</b>	<b>333 333</b>

Как следует из представленных в таблице данных, цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 310 000 до 500 000 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

Объекты-аналоги рассматриваются исходя из текущего использования Объекта оценки. Альтернативные варианты использования не рассматривались (см. раздел 5 данного Отчета).



#### 4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- сегмент рынка, к которому относится земельный участок (предполагаемая к строительству функция);
- правовой статус земельного участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях);
- наличие или отсутствие ограничений (обременений);
- местоположение земельного участка;
- инженерное обеспечение земельного участка;
- размер участка;
- транспортная доступность.

Такие характеристики сделок, как условия финансирования предполагаемой сделки, условия продажи, дата совершения сделки устанавливаются при каждой сделке индивидуально, учитываются участниками сделки и могут оказывать влияние на цену земельного участка, однако не выделяются рынком в качестве ценообразующих факторов.

Ниже представлены данные исследования ABN Group<sup>45</sup> относительно ценообразующих факторов в сегменте земельных участков для индустриальной (производственно-складской) застройки.

*Передаваемые права*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,06	1,19

**Рис. 26. Корректирующие коэффициенты в зависимости от прав на земельный участок**

*Местоположение земельного участка*

Данный ценообразующий фактор отражает влияние местоположения земельных участков внутри населенного пункта/региона на их стоимость. В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Однако в большинстве городов/регионов можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

Для Московской области типично выделяемыми зонами являются следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

Также имеет значение направление относительно Москвы (север, юг, запад, восток и смешанные направления, например, северо-запад).

<sup>45</sup> «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 6. ABN Group, 01.01.2022 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,11	1,05	1,17
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,12	1,05	1,19
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее Московского малого кольца (ММК)	1,09	1,04	1,13
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне свыше 10 км от МКАД, но не далее ММК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ММК и Московским большим кольцом (МБК)	1,09	1,04	1,14
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ММК и МБК, к удельной цене земельного участка, расположенного за пределами МБК	1,10	1,05	1,17

**Рис. 27. Корректирующие коэффициенты в зависимости от зоны расположения**

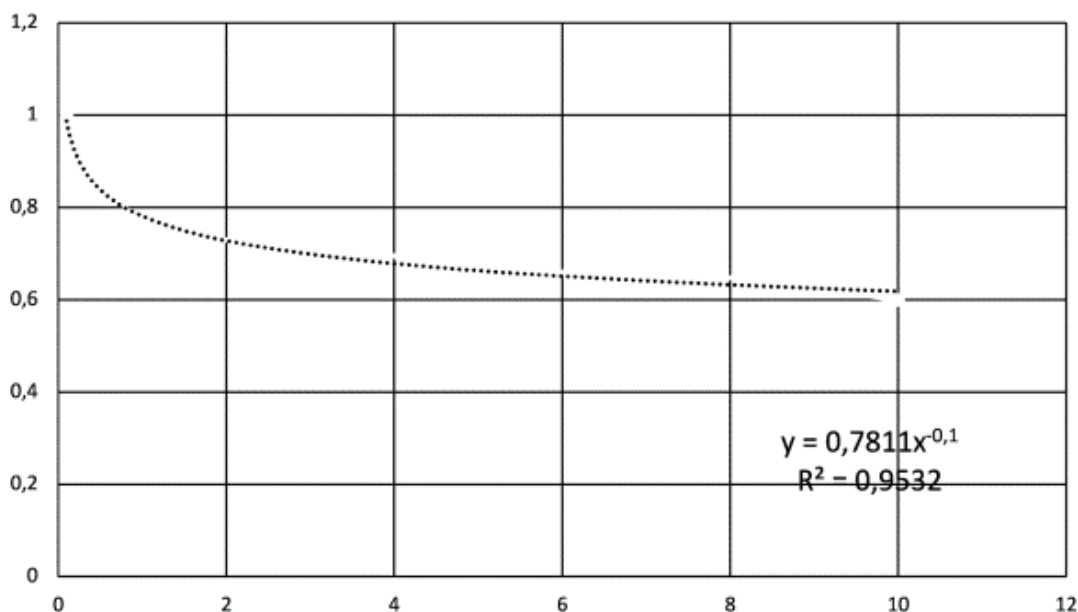
*Расположение относительно автомагистралей*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,07	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

**Рис. 28. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей**

*Площадь земельного участка*

Площадь объектов является одним из факторов, влияющим на стоимость объектов. Влияние фактора масштаба заключается в том, что увеличение площади объекта при прочих равных условиях приводит к снижению удельной стоимости.



**Рис. 29. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного участка**

*Наличие строений на участке (под снос)*

№	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 расселения зарегистрированных лиц	0,80	0,99	0,91

**Рис. 30. Корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений<sup>46</sup>**

*Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,06	1,13

**Рис. 31. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ИРД<sup>47</sup>**

*Инженерное обеспечение земельного участка*

Наличие инженерных коммуникаций является одним из наиболее значимых факторов стоимости земельных участков.

<sup>46</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3047-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

<sup>47</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 6. ABN Group, 01.01.2023 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, 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)	1,06	1,20	1,12
4	- Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	- Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	- Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	- Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	- Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Рис. 32. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия коммуникаций<sup>48</sup>

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, а подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником. На застроенных территориях проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие объекты капитального строительства и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В таком случае разумно принять, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную) незначительную оплату за подсоединение и оформление. Согласно используемому источнику корректировка в таком случае не применяется.

#### Уровень благоустройства участка и подъездные пути

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривъездной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

\*При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

<sup>48</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

**Рис. 33. Корректирующие коэффициенты в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры<sup>49</sup>**

Категория земель

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «офисное назначение»	1,11	1,05	1,16
Отношение удельной цены земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «торговое назначение», к удельной цене земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «гостиницы»	1,11	1,06	1,16

**Рис. 34. Корректирующие коэффициенты в зависимости от категории земли, к которой относится земельный участок**

Учитывая существенные отличия по стоимости земельных участков с разным назначением в Московской области, подбор объектов-аналогов изначально ведется по виду разрешенного использования (ВРИ) оцениваемого объекта.

Скидки на торг

**Табл. 1. Скидки на торг**

Источник	Значение, принимаемое к расчету	Комментарий										
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 6 издание, ABN Group, 01.01.2023 г.	-9,85%	Среднее значение скидки на торг										
<p><b>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)</b></p> <p>Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p>Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).</p> <p><b>1. Скидка на торг (уторговывание)</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Соотношение цены предложения и цены сделки</td> <td>9,85</td> <td>5,53</td> <td>14,89</td> </tr> </tbody> </table>			НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Соотношение цены предложения и цены сделки	9,85	5,53	14,89
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)										
		ОТ	ДО									
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,85	5,53	14,89									
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 года, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda</a>	-8,00%	Б группа, земли населенных пунктов коммерческой застройки (стр.1)										

<sup>49</sup> Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.01.2023 г., <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Источник		Значение, принимаемое к расчету			Комментарий		
< > C 88 statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda							
Хотите сделать Орега своим повседневным браузером? <a href="#">Как я могу это сделать?</a>							
<b>Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года</b>							
Категория: <a href="#">Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)</a>							
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.							
Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrleit							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83
Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).							
Примечание:							
1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичные для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой. 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени близости местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий. - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон 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.							
Среднее значение, принимаемое к расчету				-8,93%			

#### 4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В начале 2022 г. рынок продемонстрировал явную готовность к активному развитию и экспансии магазинов в новых региональных городах. Арендаторы рассматривали как существующие, так и строящиеся объекты, что свидетельствовало о стабилизации рынка после ковидных ограничений и готовности к долгосрочному планированию. Однако к началу марта сегмент столкнулся с трудностями на фоне приостановки работы зарубежных брендов. с апреля 2022 г. начался частичный ребрендинг международных брендов, первые важные перемены в структуре произошли к концу лета, когда арендодатели и арендаторы стали переходить от процесса ожидания к принятию конкретных решений.

Кроме того, в зависимости от удаления от Москвы меняется уровень и формат представленных торговых сетей: в ближнем поясе присутствуют практически все федеральные и международные операторы. При удалении от Москвы состав арендаторов все больше представлен российскими федеральными сетями и ритейлерами, работающими в сегменте «ниже среднего».

Менее резкое падение посещаемости торговых объектов в регионах обусловлено, во-первых, меньшим количеством ТЦ в городах России, во-вторых, сильной функцией социализации, которую выполняет ТЦ, и в-третьих, меньшей зависимостью от присутствия иностранных брендов.

Все компании, приостановившие деятельность, продолжают частично выполнять обязательства по контрактам. Размер платежей на период приостановки - предмет коммерческих договоренностей между сторонами. Есть арендаторы, которые полностью оплачивают аренду, есть те, кто оплачивают арендную плату частично. По договорам аренды, где арендная плата была зафиксирована в виде процента от товарооборота, стороны договорились о размере платежа на основании за аналогичные периоды прошлого года. Спрос со стороны арендаторов на изменение коммерческих условий в сторону снижения арендной ставки до конца года не встречал массового отклика собственников, однако в IV квартале «встречное движение» началось.

Цены предложений объектов недвижимости (ОК) рассматриваемого назначения находятся диапазоне

70 200 – 86 173 руб./кв. м без НДС без учета скидки на торг в зависимости от местоположения, площади и прочих ценообразующих факторов.

Рассматривая земельный участки сопоставимые с оцениваемым объектом по удаленности от МКАД (участки 4,11,14,15,20), можно говорить о средней цене 2 933 руб. за кв. м. Если рассматривать Симферопольское шоссе (участки 12,15,13) – то средняя стоимость 1 кв. м. 4 589 руб. Цены предложений сопоставимых земельных участков составляют от 310 000 до 500 000 руб. / сот. без учета потенциального снижения в процессе торга.

Уровень операционных расходов для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) в среднем составляет 15,69% - 30,00% от потенциального валового дохода.

Уровень ставок капитализации для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК), в среднем составляет 10,79%.

## Раздел 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

**Юридическая правомочность** - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

**Физическая возможность** – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

**Финансовая целесообразность** (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность** – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

*Согласно п. 16 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, в действующей редакции) для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства, таким образом, анализ вариантов использования земельного участка (массива) как условно свободного не требуется.*

### Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

**Юридическая правомочность:** В соответствии с Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования под размещение торгового центра. Согласно предоставленной документации на земельном участке расположен ТРЦ «Карнавал» и сопутствующая инфраструктура (газопровод) для функционирования объекта, что не противоречит разрешенному использованию участка.

Таким образом, юридически правомочным вариантом использования объектов недвижимости является эксплуатация по назначению.

**Физическая осуществимость:** учитывая размер объекта недвижимости, его площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями, юридически разрешенные варианты использования являются физически возможными. В связи с конструктивными особенностями здания и расположения на первой линии крупной магистральной – наиболее привлекательного для торговых помещений, использование под офисное или производственно-складское назначение нецелесообразно.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность:** типичными вариантами распоряжения улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. Продолжение нынешнего варианта использования;
2. Реконструкция или ремонт;
3. Изменение использования.

Продолжение нынешнего варианта использования, реконструкция и ремонт. Конструктивные и объемно-планировочные характеристики встроенного помещения не накладывают физических ограничений на эксплуатацию объекта недвижимости в качестве торгового помещения. Помещение находится в хорошем состоянии, конструктивные и объемно-планировочные характеристики являются типичными для недвижимости аналогичного назначения.

Изменение использования. Изменение назначения нецелесообразно, т. к. существующие конструктивные и объемно-планировочные характеристики наиболее оптимальны для размещения торговых объектов. Вследствие особенностей конструктивных характеристик и местоположения можно сделать вывод о том, что использование объекта недвижимости в соответствии с текущим назначением (ТРЦ) оптимально, изменение назначения нецелесообразно. Здание находится в удовлетворительном техническом состоянии, проведение ремонта/реконструкции не требуется.

*Принимая во внимание расположение Объекта оценки, а также учитывая объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений, максимально эффективным использованием Объекта оценки будет его текущее использование – в качестве торгово-развлекательного центра с объектами инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), расположенных на земельном участке, предназначенном для размещения торгового центра.*

## **Раздел 6. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

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

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

Согласно п. 2 IFRS 13, справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В тех случаях, когда цена на идентичный актив или обязательство не является наблюдаемой на рынке, организация оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование релевантных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных



данных, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение организации удержать актив, урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости (п. 3 IFRS 13).

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует, чтобы организация определила все следующие аспекты:

- конкретный актив или обязательство, подлежащий (подлежащее) оценке (сообразно его единице учета);
- в отношении нефинансового актива - базовую предпосылку, являющуюся уместной для оценки (сообразно наилучшему и наиболее эффективному использованию этого актива);
- основной (или наиболее выгодный) рынок в отношении данного актива или обязательства;
- метод (методы) оценки, подходящий для определения справедливой стоимости с учетом наличия информации для получения исходных данных, представляющих собой допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, а также уровень в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства (п. 16 IFRS 13).

Организации нет необходимости перебирать полностью все возможные рынки для идентификации основного рынка или, при отсутствии такового, наиболее выгодного рынка, однако, она должна принимать во внимание всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного предполагается, что рынок, на котором организация обычно осуществляла бы сделки с целью продажи актива или передачи обязательства, является основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять собой цену на данном рынке (будь эта цена непосредственно наблюдаемой или рассчитанной с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Организация должна иметь доступ к этому основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные организации (и бизнесы в рамках этих организаций) ведут различные виды деятельности и могут иметь доступ к различным рынкам, то основным (или наиболее выгодным) рынком для одного и того же актива или обязательства могут считаться разные рынки для разных организаций (и бизнесов в рамках этих организаций). Следовательно, вопрос об основном (или наиболее выгодном) рынке (и об участниках рынка соответственно) следует анализировать с позиций организации, допуская, таким образом, существование различий между организациями, осуществляющими различные виды деятельности (п. 17 – 19 IFRS 13).

Для того, чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрываемой в их отношении информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая предусматривает группировку исходных данных, включаемых в методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, по трем уровням. В рамках иерархии справедливой стоимости наибольший приоритет отдается ценовым котировкам (некорректируемым) активных рынков для идентичных активов или обязательств (исходные данные Уровня 1) и наименьший приоритет - ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные Уровня 3).

Доступность релевантных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор уместных методов оценки. Однако в рамках иерархии справедливой стоимости приоритеты расставляются по исходным данным, используемым в методах оценки, а не по методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости (п. 72, 74 IFRS 13).

#### *Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)*

1. *Исходные данные Уровня 1* - ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств, к которым у организации есть доступ на дату оценки. Ценовая котировка актив-

ного рынка представляет собой наиболее надежное свидетельство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные Уровня 1 будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на нескольких активных рынках (например, на различных биржах). Поэтому в рамках Уровня 1 акцент делается на определении следующего:

- основного рынка для соответствующего актива, обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка для этого актива или обязательства;
- может ли организация заключить сделку в отношении этого актива или обязательства по цене данного рынка на дату оценки.

Организация не должна корректировать исходные данные Уровня 1, за исключением следующих случаев:

1. Когда организация держит большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости и при этом ценовая котировка на активном рынке существует, но не является доступной в отношении каждого из данных активов или обязательств в отдельности (то есть, учитывая большое количество аналогичных активов или обязательств, которые держит организация, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае, в качестве упрощения практического характера, организация может оценивать справедливую стоимость с использованием альтернативного метода определения цены, который не основывается исключительно на ценовых котировках (например, матричный метод ценообразования). Однако использование альтернативного метода определения цены приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
2. Когда ценовая котировка активного рынка не является отражением справедливой стоимости на дату оценки. Такая ситуация может иметь место, когда, например, значительные события (такие как сделки на рынке «между принципалами», сделки на рынке с брокерским обслуживанием или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Организация должна установить и последовательно применять учетную политику по идентификации тех событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если в ценовую котировку вносится изменение с учетом новой информации, такое изменение приводит к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
3. Когда справедливая стоимость обязательства или собственного долевого инструмента организации оценивается с использованием ценовой котировки идентичного объекта, который продается в качестве актива на активном рынке, и при этом указанная цена нуждается в корректировке с учетом факторов, специфичных для данного объекта или актива. Если ценовая котировка актива не требует никакой корректировки, то полученный результат представляет собой оценку справедливой стоимости, относящуюся к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка ценовой котировки актива приведет к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные Уровня 2* - те исходные данные, которые являются прямо или косвенно наблюдаемыми в отношении актива или обязательства, исключая ценовые котировки, отнесенные к Уровню 1. Если актив или обязательство имеет определенный (предусмотренный договором) срок, то необходимо, чтобы исходные данные Уровня 2 были наблюдаемыми практически за весь срок действия актива или обязательства. Исходные данные Уровня 2 включают следующее:

- ценовые котировки активных рынков в отношении аналогичных активов или обязательств;
- ценовые котировки в отношении идентичных или аналогичных активов либо обязательства рынков, не являющихся активными;
- исходные данные, отличные от ценовых котировок, наблюдаемые в отношении актива или обязательства, например:
  - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам;
  - подразумеваемая волатильность;
  - кредитные спреды;
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных Уровня 2 будут варьироваться в зависимости от факторов, специфичных для соответствующего актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение данного актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к объектам, сопоставимым с данным активом или обязательством;
- объем или уровень активности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных Уровня 2, являющихся значительными для оценки в целом, может привести к тому, что полученная оценка справедливой стоимости будет отнесена к Уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, если для этой корректировки используются значительные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные Уровня 3* представляют собой ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные следует использовать для оценки справедливой стоимости в той мере, в которой релевантные наблюдаемые исходные данные недоступны, что позволяет учесть ситуации, когда рыночная активность в отношении актива или обязательства на дату оценки является невысокой, если вообще присутствует. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней - определение цены выхода на дату оценки с позиций участника рынка, который держит данный актив или является должником по данному обязательству. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как ценовая модель), и риск, присущий исходным данным для соответствующего метода оценки. Оценка, не включающая корректировку на риск, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка включали бы такую корректировку при определении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку на риск, если оценка связана со значительным уровнем неопределенности.

Организация должна формировать ненаблюдаемые исходные данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные организации. При формировании ненаблюдаемых исходных данных организация может взять за основу свои собственные данные, но эти данные должны быть скорректированы, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные, или имеет место какая-то особенность в отношении организации, которая недоступна другим участникам рынка (например, специфичные для организации синергетические выгоды). Организации нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако организация должна учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, сформированные в вышеописанном порядке, считаются допущениями участников рынка и отвечают цели оценки справедливой стоимости.

#### *Методы оценки*

Организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

## 6.1. Рыночный (сравнительный) подход

Согласно п. 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с п. 5 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

На основании п. 6 ФСО V методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

В соответствии с п. B5 и B6 IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Рыночный (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.

*К оценке Объекта оценки применен рыночный (сравнительный) подход, т. к. рынок коммерческой недвижимости Московской области развит в достаточной степени, что позволило подобрать необходимое для расчета количество аналогов Объекта оценки. При этом расчет стоимости инфраструктурных объектов (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода) в рамках рыночного (сравнительного) подхода не представляется возможным ввиду отсутствия предложений на рынке по продаже подобного рода объектов.*

### 6.1.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости рыночным (сравнительным) подходом

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости, 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.

*Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.*

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

*Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.*

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.

*Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.*

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **6.1.2. Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались открытые источники информации. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об объектах сравнения приведены в нижеследующей таблице. Принт-скрины Интернет-страниц приведены в Приложении № 3 к Отчету.

**Таблица № 25. Описание аналогов для оценки справедливой стоимости в рамках применения рыночного (сравнительного) подхода<sup>50</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, "Карнавал"	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1, «Карусель»	Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 16, "Сергиев Град"	Московская область, Сергиев Посад, ул. Рыбная, д. 19/22, «Маяк»
Расстояние от МКАД, км	53	53	56	56
Местонахождение в пределах населенного пункта	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы (максимум)	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Площадь улучшений, кв. м</b>	<b>32 835,0</b>	<b>19 341,0</b>	<b>5 698,0</b>	<b>6 550,0</b>
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 859,74	16 250,10	Нет данных	Нет данных
<i>Отношение арендопригодной площади к общей площади (без учета паркинга)</i>	68%	84%	Нет данных	Нет данных
Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	14,0	33,0
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными
Этажность	7 (в том числе подземный 1)	3	5	3
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Организованная парковка (наземная и подземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)
Точная ссылка	х	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/</a>	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/</a>	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/</a>
Источник данных	х	+7 906 780-02-32 +7 985 207-19-42	+7 906 040-46-41 +7 964 785-34-98	+7 906 780-02-32 +7 985 207-19-42
<b>Цена предложения, руб.</b>	<b>?</b>	<b>2 000 000 000,0</b>	<b>480 000 000,0</b>	<b>619 000 000,0</b>
НДС	х	Включен	Включен	Включен
<b>Цена предложения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>?</b>	<b>103 407</b>	<b>84 240</b>	<b>94 504</b>
Текст объявления	х	Продаём арендный бизнес от собственника - торговое здание с гипермарке-	Торговый Центр Сергиев Град находится по адресу Московская область,	Продаём отличный торговый центр в центре города ГОТОВЫЙ

<sup>50</sup> Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		<p>том Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 29.000.000 руб. в месяц. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Земельный участок 5,3477 Га в собственности. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. ТЦ Карусель. Площадь 19 300 кв. м. 3 этажа. Основные площади на 1-м этаже порядка 14500 тыс кв. м. Электричество 2 мвт. Центральные коммуникации, парковка 300 м/м. Газ, своя котельня, Земля 53,4 тыс кв. м. в собственности. Якоря: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla, Бургер кинг и другие. Кроме тц передаются вспомогательные постройки на земельном участке - склады, ангары и тд. Торговый центр 19 300 м<sup>2</sup> в г. Чехов. Симферопольское шоссе дом 1. Имеется гостевая парковка. Состояние здания хорошее. На центральной магистрали города. Продается ТЦ общей площадью 19300 кв. м., расположенный на центральной магистрали г. Чехов - Симферопольском шоссе. Рядом расположен новый большой жилой район Губернский, рынок, магазины автомобилей. Перед ТЦ парковка на 300 м/м. Остановка транспортная перед ТЦ. Центральные коммуникации: хол. вода, магистральный газ, электричество 2 МВт, своя котельня. Земля в собственности. Якорные арендаторы: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla и другие. Новый ТРЦ в МО, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. Первая линия, 3 этажа. Арендаторы: федеральные сети. Центральные коммуникации, электричество 2 МВт. Собственная</p>	<p>Сергиев Посад, площадь Вокзальная, 1б. Здание площадью 5 698 м<sup>2</sup>, 2009 года постройки, имеет 5 этажей. На территории есть парковка - наземная, 3 входа, в здании есть ателье одежды, фотосалон, аптека, кафе. В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 2 предложения об аренде, 1 предложение о продаже помещений в ТЦ Сергиев Град. Арендная ставка составляет от 10 595 до 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год. Стоимость помещений от 84 240 до 84 240 Р за м<sup>2</sup>.</p>	<p><b>АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 6,5 ЛЕТ !!!</b> Этот крупнейший торговый центр Сергиева Посада расположен на Привокзальной площади. В торговом центре Маяк Сергиева Посада можно найти большой выбор товаров для всей семьи, дома и дачи по доступным ценам. Широкий ассортимент мужской, женской и детской одежды для спорта и повседневной жизни привлекают сюда множество посетителей. Готовый арендный бизнес. Окупаемость 6,5 лет. Торговый центр "МАЯК" полностью на 100 % заполнен арендаторами. ТЦ Маяк общей площадью 6 550 кв. м в г. Сергиев-Посад, Московской области, ул. 1-я Рыбная, 19/22 находится на центральной площади города вблизи железнодорожного и авто вокзалов. Земельный участок 3 300 кв. м в собственности, электричество 800 кВт. Крупные сетевые арендаторы: Fix Price, Enter, Бургер Кинг, Дикси и др. Напротив ТЦ располагаются авто и ж/д вокзалы, которые обеспечивают сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик и привлекают огромное количество посетителей. Якорными арендаторами являются ведущие сетевые ритейлеры Дикси (600 кв. м), Fix Price, Бургер Кинг, Связной, Эконом Аптека, ENTER, магазин Second Hand, Улыбка Радуги, Золото 585, ТОФА, Кузьма инструмент. Распределение по площади 1 этаж - 3 000 кв. м. , 2 этаж - 1 800 кв. м. , 3 этаж - 1 750 кв. м. Земельный участок - 0,33 Га в собственности. Коммерческие условия: Общая площадь - 6 550 кв. м. Годовой арендный поток - 103 000 000 руб. УСН. Срок окупаемости - 6,5 лет (без учета индексации).</p>

Характеристики / Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фотоматериалы		<p>газовая котельная. Якорные арендаторы: Гипермаркет, Супермаркет бытовой техники и электроники, Товары для детей, Товары для дома,</p> 		



### 6.1.3. Проверка достоверности информации о сделках

Информация по объектам сравнения проверялась путем телефонного интервьюирования продавцов, контакты которых приведены в таблице выше, в т. ч. уточнялись сведения о техническом состоянии, местоположении в здании и иных характеристиках. Осмотр объектов сравнения не проводился. Оценщик принимает информацию в объявлениях и полученную от продавцов как достоверную.

### 6.1.4. Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке недвижимости в рассматриваемом сегменте, единица сравнения: удельный показатель стоимости за единицу общей площади (1 кв. м улучшений).

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 (сгруппированы<sup>51</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - 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);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, 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 (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### 6.1.5. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различия между объектом оценки и аналогами

Корректирующие коэффициенты применяются к ценам объектов-аналогов для приведения их характеристик к характеристикам объекта оценки. Корректировки вводятся положительные, когда Объект оценки лучше объекта-аналога, отрицательные – когда объект оценки хуже объекта-аналога. При этом, если в используемом справочнике с данными о влиянии корректировок представлена величина положительной корректировки, то величина отрицательной корректировки рассчитывается как обратная, соответственно, если представлена величина отрицательная, то величина положительной рассчитывается как обратная. Таким образом, в случае необходимости обратная величина корректировки от представленной в используемом источнике может быть рассчитана по формуле:

$$K_{\text{обр}} = \frac{1}{K_{\text{пр}}}, \text{ где:}$$

- $K_{\text{пр}}$  – прямой коэффициент;
- $K_{\text{обр}}$  – обратный коэффициент.

<sup>51</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

### ***Внесение корректировок по I группе элементов сравнения***

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* Оцениваемым правом на Объект оценки (объекты капитального строительства (ОКС)) является право собственности. Объекты-аналоги представлены к продаже на таком же праве, корректировка не требуется.

У Объекта оценки имеются следующие ограничения (обременения): долгосрочная аренда, доверительное управление. Согласно анализу Оценщика, условия договоров аренды соответствуют рыночным<sup>52</sup>, в связи с чем дополнительный учет данного факта не требуется. Для целей данной оценки ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов<sup>53</sup> предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

На земельный участок под оцениваемыми зданиями и под объектами-аналогами оформлено право собственности, как и у Объекта оценки, корректировка не требуется. Обременения (ограничения) у Объекта оценки не учитываются, у объектов-аналогов не выявлены.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рас-срочка; др.). Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).*

Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом

---

<sup>52</sup> Подробнее см. п. 6.4.2 Отчета

<sup>53</sup> Имеющиеся договоры аренды у объектов-аналогов согласно информации, полученной в ходе интервьюирования, заключены на рыночных условиях

на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

**Таблица № 26. Скидки на торг**

Источник		Скидка на торг, %																																																																																																																					
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.		11,50% (среднее значение)																																																																																																																					
<b>1. Скидка на торг (уторговывание)</b>																																																																																																																							
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																																																																																																					
		ОТ	ДО																																																																																																																				
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,50	8,25	14,31																																																																																																																				
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda</a>		5,00% (среднее значения для торговых зданий с земельным участком, группа Б)																																																																																																																					
<p>Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года</p> <p>Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений</b> (опубликовано 16.01.2023 г.)</p> <p>Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.</p> <p>на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№</th> <th rowspan="2">Объекты</th> <th rowspan="2">Нижняя граница</th> <th rowspan="2">Верхняя граница</th> <th rowspan="2">Среднее значение по РФ</th> <th colspan="3">По регионам</th> </tr> <tr> <th>А группа</th> <th>Б группа</th> <th>В группа</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="8"><b>А. При продаже объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком</td> <td>0,90</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,77</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур</td> <td>0,67</td> <td>0,90</td> <td>0,81</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта</td> <td>0,62</td> <td>0,92</td> <td>0,80</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,74</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке</td> <td>0,78</td> <td>0,94</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>0,88</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td colspan="8"><b>Б. При аренде объектов</b></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Торговых помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,94</td> <td>0,99</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Офисных и других общественных помещений и зданий</td> <td>0,90</td> <td>0,98</td> <td>0,95</td> <td>0,96</td> <td>0,95</td> <td>0,93</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Складских помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,92</td> <td>0,98</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,95</td> <td>0,94</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>Производственных помещений и зданий с земельным участком</td> <td>0,83</td> <td>0,93</td> <td>0,89</td> <td>0,91</td> <td>0,89</td> <td>0,85</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечание: 1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижней граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, - верхней граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка. 2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: - А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий. - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; 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.</p>					№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам			А группа	Б группа	В группа	<b>А. При продаже объектов</b>								1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93	2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92	3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92	4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80	5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75	6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74	7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84	<b>Б. При аренде объектов</b>								8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95	9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93	10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94	11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ						По регионам																																																																																																													
					А группа	Б группа	В группа																																																																																																																
<b>А. При продаже объектов</b>																																																																																																																							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93																																																																																																																
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92																																																																																																																
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92																																																																																																																
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80																																																																																																																
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75																																																																																																																
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74																																																																																																																
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84																																																																																																																
<b>Б. При аренде объектов</b>																																																																																																																							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95																																																																																																																
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93																																																																																																																
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94																																																																																																																
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85																																																																																																																
<b>Среднее значение:</b>		<b>8,25%</b>																																																																																																																					

Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

**Таблица № 32. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

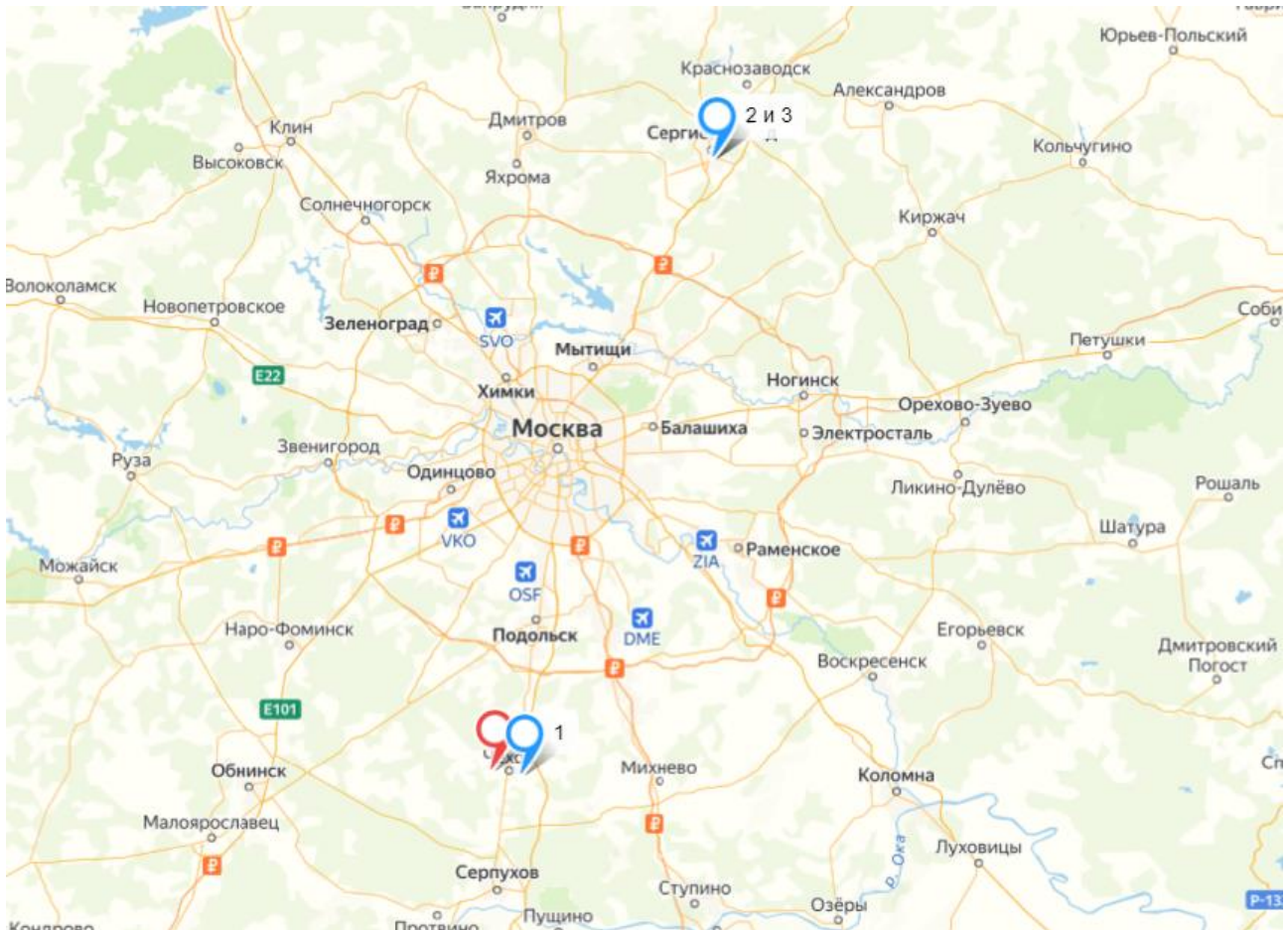
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м	?	103 407	84 240	94 504
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на здание и участок	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	103 407	84 240	94 504
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	103 407	84 240	94 504
Дата продажи	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./кв. м	x	103 407	84 240	94 504
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-8,25%	-8,25%	-8,25%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорр. цена, руб./кв. м	x	94 876	77 290	86 707
Последовательные корректировки, суммарно	x	-8,25%	-8,25%	-8,25%
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./кв. м	x	94 876	77 290	86 707

**Корректировка по II группе элементов сравнения**

**Корректировка на местоположение**

Далее на карте представлено расположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте



**Рис. 35. Карта расположения объектов-аналогов и Объекта оценки**

Учитывая специфику Объекта оценки для подбора объектов-аналогов рассматривалась Московская область. Для внесения корректировки использовалась стоимость предложения в соответствующих городах по аналитическим данным исследования Рынка БРН.

analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost\_20



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОД

> 3000 ± 5000*	282	1080	721	-1%	0/0
----------------	-----	------	-----	-----	-----

Источник: brn.media

## Рынок купли-продажи

### Цены предложения по городам Московской области

Цены предложения объектов недвижимости торгового назначения по городам Московской области. 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
-------------	------------------	-------------------	-----------------------	---------------------------------	--------------------

analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost\_20



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПОД

Сергиев Посад	31 088	94 504	59 836	1%	56 429
---------------	--------	--------	--------	----	--------

analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost\_20



ИССЛЕДОВАНИЯ

СТАТЬИ

ИЗБРАННОЕ

ПС

Ступино	35 869	125 432	66 734	3%	62 572
Чехов	30 834	155 623	61 959	2%	66 251

Рис. 36. Цена предложения объектов недвижимости<sup>54</sup>

Таблица № 27. Расчет корректировки на местоположение города

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, "Карнавал"	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1, «Карусель»	Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 16, "Сергиев Град"	Московская область, Сергиев Посад, ул. Рыбная, д. 19/22, «Маяк»
Расстояние от МКАД, км	53	53	56	56
Цены предложения по аналитическим данным, руб./кв. м	61 959	61 959	59 836	59 836
<b>Величина корректировки, %</b>	<b>x</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,55%</b>	<b>3,55%</b>

С точки зрения локального местоположения следует проанализировать расположение объектов относительно магистральных или второстепенных улиц, на которых могут быть расположены объекты.

<sup>54</sup> БРН. Исследования рынка. [https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost\\_20](https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost_20)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,22	1,10	1,34
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного внутриквартально	1,06	1,04	1,08

**Рис. 37. Особенности месторасположения здания<sup>55</sup>**

Объект оценки и объект – аналог №1 расположены на первой линии оживленного Симферопольского шоссе, для них применяется максимальный коэффициент 1,34. Для объектов – аналогов № 2 и №3, которые расположены на крупной магистральной улице, значение коэффициента принимается на среднем уровне в раз-мере 1,22.

**Таблица № 28. Расчет корректировки на красную линию**

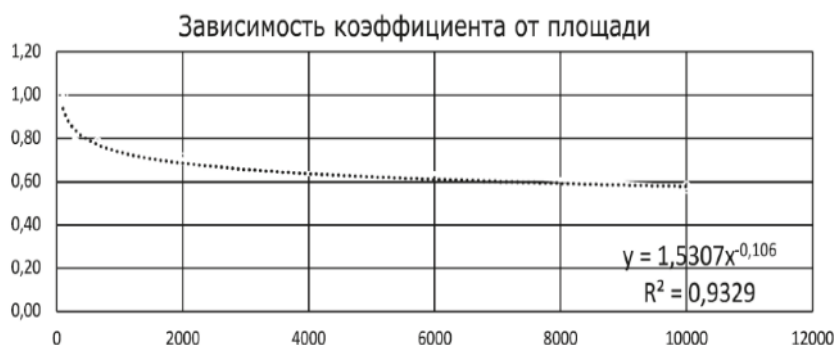
Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местонахождение в пределах населенного пункта	1 линия крупной магистральной улицы (максимум)	1 линия крупной магистральной улицы (максимум)	1 линия крупной магистральной улицы (среднее)	1 линия крупной магистральной улицы (среднее)
Коэффициент	1,34	1,34	1,22	1,22
Величина корректировки, %	x	0,00%	9,84%	9,84%

*Корректировка на тип объекта.* Оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются торговыми зданиями, расположенными на земельном участке, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь улучшений.* Обычно при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой удельной стоимости. Связано это со следующей закономерностью: значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами (аналогами) с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно сужается по сравнению со спросом на аналоги.

Как правило, большие площади торгуются по более низким ценам, что связано как с меньшей стоимостью затрат при строительстве, так и с тем фактом, что при продаже крупного объекта недвижимости его стоимость настолько высока, что круг потенциальных покупателей достаточно узок.

Корректировка на площадь рассчитана с использованием исследования ABN Group, 01.01.2023 г., согласно которому зависимость описывается следующим графиком:



**Рис. 38. Зависимость цен продаж торговых объектов от величины общей площади<sup>56</sup>**

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}} / S_{\text{оа}})^{-0,106} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;

<sup>55</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

<sup>56</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

- $S_{oo}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{oa}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- $-0,106$  – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку.

**Таблица № 29. Корректировка на площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь улучшений, кв. м	32 835,0	19 341,0	5 698,0	6 550,0
<b>Величина корректировки, %</b>	<b>x</b>	<b>-5,46%</b>	<b>-16,94%</b>	<b>-15,71%</b>

Кроме общей площади, второстепенной характеристикой торговых центров является арендопригодная площадь, которая находится в диапазоне от 70% до 90% от общей площади здания.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади характерное для специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	0,80	0,70	0,90

**Рис. 39. Отношение арендопригодной площади к общей<sup>57</sup>**

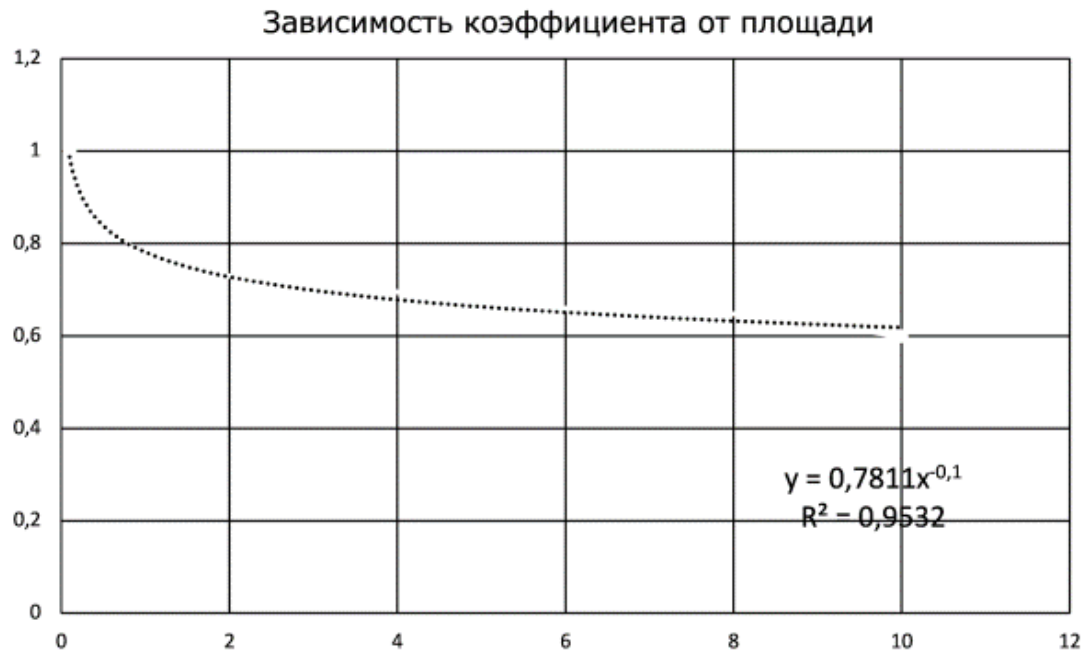
**Таблица № 30. Арендопригодная площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь GLA (арендопригодная площадь), кв. м	17 859,74	16 250,10	Нет данных	Нет данных
Отношение арендопригодной площади к общей площади (без учета паркинга)	68%	84%	Нет данных	Нет данных

В рассматриваемом случае, так как по объектам-аналогам №№ 2 и 3 рассматриваемая площадь не известна и не может быть проанализирована, то принимается соответствующей рыночным значениям. Существенные различия между анализируемыми объектами по данному критерию, которые требовали бы введения корректировок, не выявлены.

*Корректировка на различие в площади земельного участка.* Площадь земельного участка у Объекта оценки и объектов-аналогов имеет отличия, поэтому требуется введение корректировки. Корректировка вводилась с учетом плотности застройки земельного участка путём приведения плотности застройки объектов-аналогов к плотности застройки Объекта оценки. Исходя из передаваемых прав на земельные участки объектов-аналогов, Оценщик считает возможным использование полученной рыночной стоимости 1 сотки оцениваемого земельного участка, рассчитанной в п. 6.2 Отчета.

<sup>57</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



**Рис. 40.** График зависимости удельной цены от площади земельного участка<sup>58</sup>

**Таблица № 31.** Расчет корректировки на площадь земельного участка

№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
1	Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка, руб./сот.	x	372 425,00	372 425,00	372 425,00
2	Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	14,0	33,0
	Пояснение расчета	Фактическая	Фактическая	Фактическая	Фактическая
3	Коэффициент корректировки на площадь ЗУ	1,14	0,95	1,37	1,26
	Пояснение расчета	$0,7811 \times \text{п. 2}^{-0,1}$			
4	Величина корректировки, %	x	-16,28%	20,51%	10,61%
	Пояснение расчета	П. 3 объекта-аналога / п. 3 Объекта оценки - 1			
5	Рыночная стоимость 1 сотки незастроенного земельного участка, руб./сот. (с учетом корректировки на площадь)		311 797,47	448 824,42	411 943,72
	Пояснение расчета	П. 1 x (1+ п.4)			
6	Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	14,0	33,0
	Пояснение расчета	Фактическая	Фактическая	Фактическая	Фактическая
7	Площадь улучшений, кв. м	32 835,0	19 341,0	5 698,0	6 550,0
8	Соотношение «площадь зданий/ площадь участка»	362,94	36,17	407,00	198,48
	Пояснение расчета	п. 7 / п.6			
9	Необходимая площадь для равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	53,29	15,70	18,05
	Пояснение расчета	П. 8 объекта-аналога / п. 8 Объекта оценки x п. 6 объекта-аналога			
10	Недостающая площадь для установления равного соотношения «площадь зданий/ площадь участка», сот.	x	-481,48	1,70	-14,95
	Пояснение расчета	П.9 – п.6			
11	Стоимость недостающего земельного участка, руб.	x	-150 124 214,50	762 845,15	-6 159 728,59
	Пояснение расчета	п. 10 x п. 5			
12	Соотношение «стоимость недо-	x	-7 761,97	133,88	-940,42

<sup>58</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.



№ п.п.	Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	стающего участка/ площадь зданий», руб./кв. м				
	Пояснение расчета		п.11/п.7		
13	Стоимость 1 кв. м зданий до введения корректировки, руб./кв. м	x	94 876	77 290	86 707
14	<b>Корректировка на площадь земельного участка, %</b>	x	<b>-8,18%</b>	<b>0,17%</b>	<b>-1,08%</b>
	Пояснение расчета		п. 13/ п. 12		

*Корректировка на этаж расположения.* Далее анализируется этаж расположения оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов. Величина корректировки определялась в соответствии со Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2023 г.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в подвале	1,25	1,10	1,40
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в цоколе	1,11	1,05	1,18
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного на 2 этаже и выше	1,09	1,05	1,13

**Рис. 41. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения<sup>59</sup>**

В случае публикации поэтажной площади помещений используется точная площадь по этажам из текста объявления, в случае отсутствия подобной информации общая площадь здания делится на количество этажей в здании.

Для расчета корректировки вводится числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от расположения на этаже. их функционального назначения с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

**Таблица № 32. Корректировки на этаж расположения**

Этаж расположе-ния	Площадь этажа, кв. м				Корректирующий коэффициент
	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	
Подвал	6 533,70	-	-	-	0,80
Цоколь	-	-	-	-	0,90
1 этаж	5 981,50	6 447,00	1 139,60	3 000,00	1,00
2 этаж и выше	20 319,80	12 894,00	4 558,40	3 550,00	0,92
Общая площадь, кв. м	32 835,00	19 341,00	5 698,00	6 550,00	-
Общий корректирующий коэффициент	0,91	0,94	0,93	0,96	-
Корректировка, %		-3,79%	-2,66%	-4,83%	-

*Корректировка на техническое состояние здания.* Чем лучше техническое состояние улучшений, тем дороже они стоят, т. к. не требуется дополнительных затрат на ремонт помещений. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, с сопоставимым годом постройки, введение корректировки не требуется.

<sup>59</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

**Корректировка на тип площадей.** Корректировка на тип площадей не вводилась, т. к. все объекты имеют торговые и развлекательные площади. При этом соотношение торговых и подсобных площадей у объектов-аналогов достоверно установить не предполагается возможным, Оценщик допускает, что оно является типичным и сопоставимо с оцениваемым объектом.

Дополнительно следует отметить, что в составе оцениваемого ТРЦ имеется кинотеатр, а в составе подобранных объектов-аналогов отсутствует. Оценщик допускает, что влияние данного фактора на стоимость зданий мало и им можно пренебречь без существенных погрешностей в расчете. Кроме того, его корректный учет затруднителен ввиду неопределенно влияющих обстоятельств, связанных с геополитической ситуацией в области проката кинофильмов, а также отсутствием достоверной аналитической информации, актуальной на дату оценки, для определения величины корректировки.

**Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Корректировка не вводилась, т. к. все объекты сопоставимы по данному элементу сравнения и не имеют движимого имущества, включенного в стоимость объекта.

**Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.** Объект оценки имеет подземную и наземную парковку. Объекты – аналоги имеют только наземную парковку, поэтому вводится корректировка.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено	1,15	1,10	1,21
Отношение удельной цены / арендной ставки специализированных объектов торгового назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой*	1,10	1,05	1,24

\* под обустроенным парковочным пространством может пониматься как наземная парковка, так и подземный паркинг, однако, при применении данной корректировки следует обращать особое внимание на то обстоятельство, что рассматриваемая корректировка будет показывать соотношение удельных стоимостей основных площадей без учета подземного паркинга, соотношение удельных стоимостей основных площадей и подземного паркинга исследуется в рамках настоящего раздела выше в виде самостоятельного коэффициента

Учитывая, что у рассматриваемых объектов-аналогов есть только наземная парковка, коэффициент для них принимается на минимальном уровне 1,05. Для Объекта оценки принимается среднее значение коэффициента 1,10. При расчете относительной корректировки учитывается площадь подвала, в котором расположен подземный паркинг Объекта оценки.

**Рис. 42. Корректирующие коэффициенты на наличие парковки<sup>60</sup>**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Организованная парковка (наземная и подземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)
Корректировка, %	х	3,81%	3,81%	3,81%
Пояснение		(1,1/1,05-1) х ((общая площадь объекта оценки 32 835,00 кв. м – площадь паркинга 6 533,70 кв. м) / общая площадь объекта оценки 32 835,00 кв. м)		

### 6.1.6. Согласование скорректированных значений единиц сравнения и расчет на их основе показателя стоимости объекта оценки

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода ( $C_0$ ) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$  – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,

<sup>60</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

- $N_i$  – весовой коэффициент объекта-аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- $N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;
- $a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- $A$  – сумма разниц  $(1-a^n)$ .

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Дополнительно следует отметить, что Оценщику не известна точная информация о наличии в составе подобранных объектов-аналогов инфраструктурных объектов, таких как трансформаторная подстанция и газопровод. К продаже предлагаются единые объекты недвижимости, а именно функционирующие комплексы торгового назначения, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями. При дальнейшем попозиционном выделении стоимостей оцениваемых объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), отражающих условный вклад в стоимость Объекта оценки, Оценщик допускает, что в рассчитанной далее стоимости Объекта оценки по рыночному (сравнительному) подходу учтены типичные (необходимые для эксплуатации) объекты инженерной инфраструктуры.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

**Таблица № 33. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки с применением рыночного (сравнительного) подхода**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Скорректированная по I группе элементов сравнения стоимость, руб./кв. м</b>	<b>x</b>	<b>94 876</b>	<b>77 290</b>	<b>86 707</b>
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>				
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, "Карнавал"	Московская область, г. Чехов, Симферопольское ш., 1, «Карусель»	Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 1б, "Сергиев Град"	Московская область, Сергиев Посад, ул. Рыбная, д. 19/22, «Маяк»
Расстояние от МКАД, км	53	53	56	56
Корректировка, %	x	0,00%	3,55%	3,55%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	2 742	3 076
Местонахождение в пределах населенного пункта	1 линия крупной магистральной улицы (максимум)	1 линия крупной магистральной улицы (максимум)	1 линия крупной магистральной улицы	1 линия крупной магистральной улицы
Корректировка, %	x	0,00%	9,84%	9,84%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	7 602	8 529
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>				
Площадь улучшений, кв. м	32 835,0	19 341,0	5 698,0	6 550,0
Корректировка, %	x	-5,46%	-16,94%	-15,71%
Корректировка, руб./кв. м	x	-5 176	-13 095	-13 619
Площадь земельного участка, сот.	90,5	534,8	14,0	33,0
Корректировка, %	x	-8,18%	0,17%	-1,08%
Корректировка, руб./кв. м	x	-7 762	134	-940
Тип объекта	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком	Здание с земельным участком
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Этажность	7 (в том числе подземный 1)	3	5	3
Корректировка, %	x	-3,79%	-2,66%	-4,83%
Корректировка, руб./кв. м	x	-3 599	-2 056	-4 188
Техническое состояние	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная	Хорошее, отделка стандартная
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Тип площадей	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными	Торговые с развлекательными
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Организованная парковка (наземная и подземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)	Организованная парковка (наземная)
Корректировка, %	x	3,81%	3,81%	3,81%
Корректировка, руб./кв. м	x	3 619	2 948	3 307
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>				
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./кв. м	x	0	0	0

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Относительная коррекция, %	x	-13,62%	-2,23%	-4,42%
Относительная коррекция, руб./кв. м	x	-12 918,6	-1 724,5	-3 835,9
<b>Скорректированная цена по II группе элементов сравнения, руб./кв. м с НДС</b>	<b>x</b>	<b>81 958</b>	<b>75 566</b>	<b>82 871</b>
<i>Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %</i>	<i>x</i>	<i>21,2%</i>	<i>37,0%</i>	<i>38,8%</i>
I-ABS(суммарная корректировка)	x	0,79	0,63	0,61
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>x</i>	<i>5%</i>		
<i>Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости</i>	<i>x</i>	<i>10%</i>		
Весовой коэффициент	100%	39%	31%	30%
<b>Скорректированная цена, руб. за кв. м с НДС / Вклад объекта сравнения в стоимость оцениваемого объекта</b>	<b>80 248</b>	<b>31 802</b>	<b>23 466</b>	<b>24 980</b>
Общая площадь улучшений, кв. м	32 835,0			
<b>Итоговая стоимость с НДС, руб.</b>	<b>2 634 943 080</b>			
<b>Итоговая стоимость без НДС, руб.<sup>61</sup></b>	<b>2 201 401 400</b>			

<sup>61</sup> Рассчитана с учетом стоимости прав на земельный участок (НДС не облагается), данные о справедливой стоимости земельного участка см. в п. 6. 2 Отчёта.

## 6.2. Рыночный (сравнительный) подход к оценке земельного участка

Для оценки стоимости земельных участков используют методы, согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р, перечисленные ниже.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки как застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения / спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например,

затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

#### **Выбор метода расчета**

*Доходный подход.* Использование в настоящей работе метода распределения и выделения представляется некорректным, так как этому методу делается приоритет при отсутствии в продаже свободных земельных участков для применения метода сравнения, а учитывая, что в ходе анализа рынка было выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных земельных участков и то, что в рамках данного Отчета необходимо рассчитать стоимость оцениваемого земельного участка отдельно для выделения его из стоимости единого объекта было решено отказаться от метода распределения.

Применение метода капитализации дохода, в принципе, возможно, т. к. на рынке недвижимости существуют предложения о сдаче земельных участков в аренду. Но, в связи с недостаточной развитостью этого рынка и отсутствием достоверных рыночных данных об условиях подобных предложений о сдаче в аренду земель, сопоставимых с оцениваемым участком, данный метод в настоящей работе не применялся.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически эти методы можно использовать для определения стоимости оцениваемого земельного участка. Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений (в части типа застройки, площадей, стоимостей, сроков, будущих ставок аренды и т. п.), Оценщик считает некорректным их использование для расчета стоимости земли.

*Затратный подход.* Затратный подход к оценке земельных участков не применим. Это связано с тем, что затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому объекту или сопоставимому с оцениваемым объектом. В связи с чем, при оценке земли затратный подход используется, в основном, для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

*Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик отказался от применения доходного и затратного подхода. Стоимость условно свободного земельного участка определялась методом сравнения продаж в рамках рыночного (сравнительного) подхода, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.*

#### **Выявление сопоставимых объектов**

При сборе аналогов использовались предложения, актуальные на дату оценки. Были отобраны объекты, имеющие количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам оцениваемого объекта. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора приведены в разделе анализа рынка.

В качестве допущений и ограничений, связанных с доступностью информации, в том числе с ограничениями в доступе к информации, Оценщик особо отмечает следующее. Оценщик использует данные, представленные в открытом доступе и/или полученные в результате интервьюирования лица, разместившего оферту (предложение о продаже/аренде), допуская, что сведения об их актуальности по состоянию на дату оценки истинны и справедливы. Таким образом, Оценщик допускает, что принятые к расчету предложения отражают рыночные тенденции с учетом всех внешних обстоятельств по состоянию на дату оценки.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице. Принт-скрины приведены в Приложении № 3 к Отчету.



**Таблица № 34. Описание объектов сравнения для оценки земельного участка<sup>62</sup>**

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская улица, вл. 96	Московская область, г. Чехов, улица Уездная, 12/1	Московская область, г. Чеховский -н, Стремилдовское с. п., в районе д. Большое Петровское	Московская область, г. о. Чехов, М-2 Крым, 58-й км, Любучаны
Территориальная зона	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК
Удаленность от МКАД	52-54 км	50-52 км	51-56 км	38-44 км
Расположение относительно красной линии	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии не крупной второстепенной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)
Кадастровый номер	50:31:0040402:66	50:31:0020501:7929	50:31:0000000:1183	нет данных
Тип объекта	Условно свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Время продажи	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Скидка к цене предложения	х	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
<b>Общая площадь, сот.</b>	<b>90,47</b>	<b>44,00</b>	<b>50,00</b>	<b>300,00</b>
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация	Подключено электричество 15 кВт, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электричество на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Имеются (частично построена)	Имеются	Имеются
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под размещение торгового центра	Магазины	Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Под придорожный сервис, общественное питание, торговый комплекс, склады.
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Торговые центры	Торговые центры	Торговые центры
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Не выявлены
Точная ссылка	х	<a href="https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/">https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/</a>	<a href="https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok%02pod-stroitelstvo-">https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok%02pod-stroitelstvo-</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861</a>

<sup>62</sup> Характеристики объектов-аналогов уточнены в ходе интервьюирования продавцов. В случае противоречий между полученными устно данными и данными, указанными в объявлениях, приоритет отдавался уточненной информации.

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	x	7 966 054-64-63	torgovogo%02kompleksa 8 (800) 770-05-47	7-958-462-88-59
Цена предложения, руб.	?	<b>22 000 000</b>	<b>15 500 000</b>	<b>100 000 000</b>
Цена предложения, руб./сот.	?	<b>500 000</b>	<b>310 000</b>	<b>333 333</b>
Текст объявления	x	<p>Продаётся отличный участок в городе под коммерцию. Вид разрешённого использования 4.4 (магазины). Подходит под размещение магазина, рынка, торгового центра, офисного центра, спортивного центра, медицинского центра, ветеринарного центра, досугово-го центра, банного комплекса, ресторана, сервисного центра, мойки и и.д. (по генплану общественная деловая зона). Не попадает в зону КУРТ. Площадь участка позволяет построить серьёзный проект. Участок ровный, правильной формы и без обременений.</p> <p>Прилегающая территория, которая будет в вашем распоряжении составляет около 30 соток. Очень классное расположение: в 350 метров от Симферопольского шоссе, в самом крупном и развитом микрорайоне города (микрорайон Губернский состоит из высотных домов с численностью населения более ста тысяч человек), сейчас вокруг него строятся новые коттеджные посёлки, что обеспечит ещё увеличение численности населения, рядом с участком расположены действующие магазины, рынок, гостиница, ресторан, мойки, фабрика и т.д. Расположен у дороги с очень большим трафиком, ведущей в много деревень и коттеджных посёлков и отлично просматриваемый с неё. Подключено электричество 15 кВт, возможность увеличения есть. При необходимости, возможно подключение к газу, водоснабжению и канализации. Документы на строительство подъездного пути с основной дороги к участку оформлены и он частично построен.</p>	<p>Купить участок под строительство торгового центра - 15,5 млн. рублей.</p> <p>К продаже предлагается земельный участок под строительство торгового комплекса общей площадью 0,5 гектара (50 соток), расположенный по границе застройки малоэтажного многоквартирного комплекса Морозовка (Чеховский район, д.Большое Петровское). Категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p>Получены градостроительный план земельного участка и РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА площадью 1490 м.кв. Возможно подключение всех центральных коммуникаций (электричество, газ, вода, канализация) от сети ЖК Морозовка. Круглогодичный асфальтированный подъезд с двух сторон участка.</p> <p>Участок расположен по границе с окружной автодорогой, ведущей из Москвы и Чехова в крупные населенные пункты Чеховского района (ЖК Морозовка, д. Ходаево, Скурыгино, Костомарово, Большое Петровское, поселки Чеховские дачи, Сантория, Ол-Виль, Свой Дом и т.д.). В непосредственной близости автобусная остановка (Морозовка).</p>	<p>3 га на первой линии Симферопольского шоссе М2, 37 км от МКАД, возле вертолета. Под придорожный сервис, общественное питание, торговый комплекс, склады. Площадь можно увеличить, соседний участок тоже продаю.</p>

Местоположение аналогов уточнялось по данным Портала услуг «Публичная кадастровая карта» <https://pkk.rosreestr.ru/>. Сведения о коммуникациях и иная требуемая дополнительно информация уточнялись у продавцов в ходе телефонного интервьюирования.

Для выполнения расчетов использована типичная для аналогичного объекта, сложившаяся на рынке оцениваемого объекта единица сравнения: удельный показатель стоимости за 1 сотку земельного участка.

Согласно п. 22е ФСО № 7 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 (сгруппированы<sup>63</sup> Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):

- первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):
  - 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);
- вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики, в том числе свойства земельного участка;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

#### **Внесение корректировок по I группе элементов сравнения**

*Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.* На дату проведения оценки земельный участок принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки ограничение (обременение) права и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывается и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного ограничения (обременения), которое является следствием нахождения имущества в составе Закрытого паевого инвестиционного фонда. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами ограничение (обременение) права в виде доверительного управления и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком. Все подобранные объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, ограничения (обременения) не выявлены, таким образом, корректировка не требуется.

У оцениваемого участка имеется ограничение в виде охранных зон (127 кв. м - Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом», 412 кв. м и 53 кв. м - охранная зона объектов электросетевого хозяйства). Учитывая, что указанные ограничения (обременения) распространяются только на незначительную часть земельного участка и не затрагивают основную площадь земельного участка, занятого ТРЦ, влияние данного фактора незначительно и в рамках дальнейшего расчета наличие данного ограничения (обременения) не учитывается. Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) объектов-аналогов предполагается отсутствие таковых. Корректировка не требуется.

*Условия финансирования.* Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.) Точные сведения об условиях финансирования сделок по объектам сравнения отсутствуют; предполагаются типичные рыночные. Корректировка не требуется.

<sup>63</sup> Согласно источнику: С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. С. 86-91.

*Условия продажи.* Условия продажи выясняются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца и могут существенно влиять на цену сделки (например, сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства; финансовые, корпоративные, родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости). В данном случае обстоятельства предложений по продаже объектов сравнения не были сообщены Оценщику. Предполагается, что условия продажи типичны. Корректировка не требуется.

*Рыночные условия (изменение цен во времени и отличие цены предложения от цены сделки).*

Согласно п. 10 ФСО V при выборе объектов-аналогов Оценщику следует учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют рыночным предпосылкам стоимости. Согласно п. 7 ФСО V если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. В рамках настоящего Отчета исходя из объема доступной Оценщику информации в качестве объектов-аналогов были использованы данные о предложениях, т.к. данные о фактических сделках в достаточном объеме и с достаточной степенью детализации информации, а также с возможностью произвести интервьюирование для уточнения характеристик, выявлены не были.

Согласно п. 7 ФСО V цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

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

Период экспозиции подобранных объектов-аналогов и изменение их цен за этот период принимаются как типичные и соответствующие среднерыночным условиям ввиду отсутствия каких-либо выявленных в процессе их отбора и интервьюирования Оценщиком факторов, обуславливающих нетипичные условия. При этом на этапе подбора объектов-аналогов были исключены предложения с завышенными или заниженными, т.е. экстремальными, ценами.

Разницу между ценой сделки и ценой предложения отражает величина скидки на торг.

**Таблица № 35. Скидки на торг**

Источник	Значение, принимаемое к расчету	Комментарий										
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 6 издание, ABN Group, 01.01.2023 г.	-9,85%	Среднее значение скидки на торг										
<p><b>ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)</b></p> <p><b>Земельные участки под офисно-торговые объекты</b> – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p><b>Земельные участки под объекты гостиничного типа</b> – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей).</p> <p><b>1. Скидка на торг (уторговывание)</b></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Соотношение цены предложения и цены сделки</td> <td>9,85</td> <td>5,53</td> <td>14,89</td> </tr> </tbody> </table>			НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Соотношение цены предложения и цены сделки	9,85	5,53	14,89
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)										
		ОТ	ДО									
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,85	5,53	14,89									
Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023 года, <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda</a>	-8,00%	Б группа, земли населенных пунктов коммерческой застройки (стр.1)										

Источник		Значение, принимаемое к расчету			Комментарий		
<p>statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda</p> <p>Хотите сделать Отчет своим повседневным браузером? <a href="#">Как я могу это сделать?</a></p> <p><b>Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года</b></p> <p>Категория: <b>Корректировка рыночной стоимости земельных участков</b> (опубликовано 16.01.2023 г.)</p> <p>Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на Федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.</p> <p>Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrelit</p>							
№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,95	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,98	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83
<p>Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).</p> <p>Примечание:</p> <p>1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства</p> <p>2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованными сторонами сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах: - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения, - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высокими пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.</p> <p>3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель: - <b>А-группа:</b> город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Коломна, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий - <b>Б-группа:</b> областные, республиканские и краевые 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. - <b>В-группа:</b> остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.</p>							
<b>Среднее значение, принимаемое к расчету</b>				<b>-8,93%</b>			

Факторы, влияющие на минимальную или максимальную величину скидки, не выявлены, Оценщик счел целесообразным принять среднее значение в размере -8,93%.

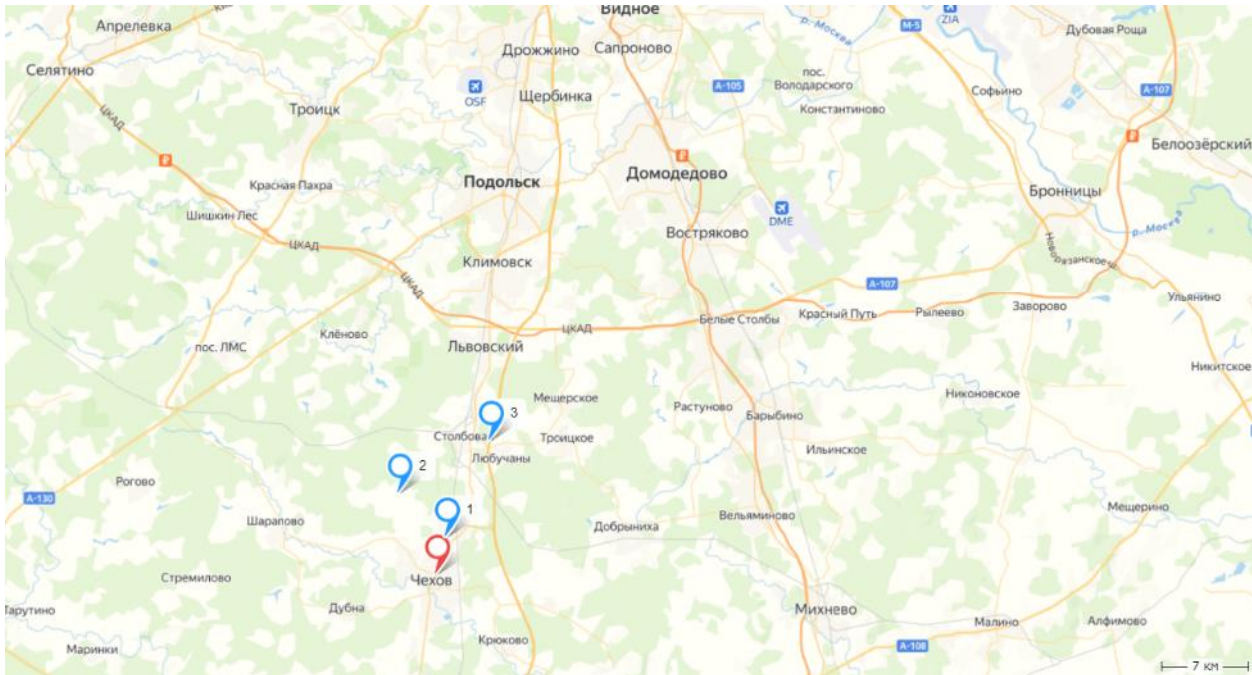
Далее приведена корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения.

**Таблица № 36. Корректировка цен объектов сравнения по I группе элементов сравнения**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	?	500 000	310 000	333 333
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены	Право собственности, ограничения (обременения) прав не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	500 000	310 000	333 333
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют	Нетипичные условия отсутствуют
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	500 000	310 000	333 333
Дата продажи	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Скорр. цена, руб./сот.	x	500 000	310 000	333 333
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %	x	-8,93%	-8,93%	-8,93%
Скорр. цена, руб./сот.	x	455 375	282 333	303 583
<b>Последовательные корректировки, суммарно</b>	<b>x</b>	<b>-8,93%</b>	<b>-8,93%</b>	<b>-8,93%</b>

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная по последовательным элементам цена, руб./сот.	х	455 375	282 333	303 583

*Корректировка на местоположение.* Аналитическая информация, выявленная при анализе рынка земельных участков Московской области, показывает, что стоимость земельных участков зависит от удаленности от МКАД, а также направления. В связи с ограниченным объемом предложений, Объект оценки и объекты-аналоги имеют различия по местоположению, поэтому необходимо внесение корректировки.



**Рис. 43. Месторасположение объектов-аналогов (1-3) и оцениваемого объекта (O) на карте**

Рассматриваемые объекты расположены в зоне между ММК и МБК, по направлению Сиферопольского шоссе, поэтому являюся сопоставимыми по данному элементу сравнения, корректировка не вносится.

*Корректировка на расположение относительно красной линии (автомагистралей).* Расположение участка в непосредственной близости от автомагистралей оказывает положительное влияние на его стоимость. Оцениваемый объект и объект-аналог № 3 расположены на первой линии крупных автомагистралей (фасад на Симферопольское шоссе), коэффициент принимается на максимальном уровне в размере 1,22. Объект-аналог №1 расположен на первой линии крупной магистральной улице г. Чехов<sup>64</sup>, поэтому коэффициент принимается на среднем уровне в размере 1,14. Объект-аналог №2 расположен на первой линии не крупной второстепенной улице, поэтому коэффициент принимается на среднем уровне по соответствующей группе в размере 1,06.

<sup>64</sup> Незначительное удаление от магистрали, просматривается с дороги

#### 4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,14	1,07	1,22
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

Рис. 44. Корректирующие коэффициенты в зависимости от расположения участка относительно автомагистралей<sup>65</sup>

Таблица № 37. Расчет корректировок на расположение участка относительно автомагистралей

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение относительно красной линии	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии не крупной второстепенной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)
Коэффициент	1,22	1,14	1,06	1,22
Величина корректировки, %	x	7,02%	15,09%	0,00%

Корректировка на площадь земельного участка. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

ОБЪЕКТ	0,5-1	1-5	5-10	>10
0,81	0,90	1,00	1,11	1,22
0,73	0,81	0,90	1,00	1,10
0,66	0,74	0,82	0,91	1,00
0,60	0,66	0,74	0,82	0,90
				1,00

Зависимость коэффициента от площади

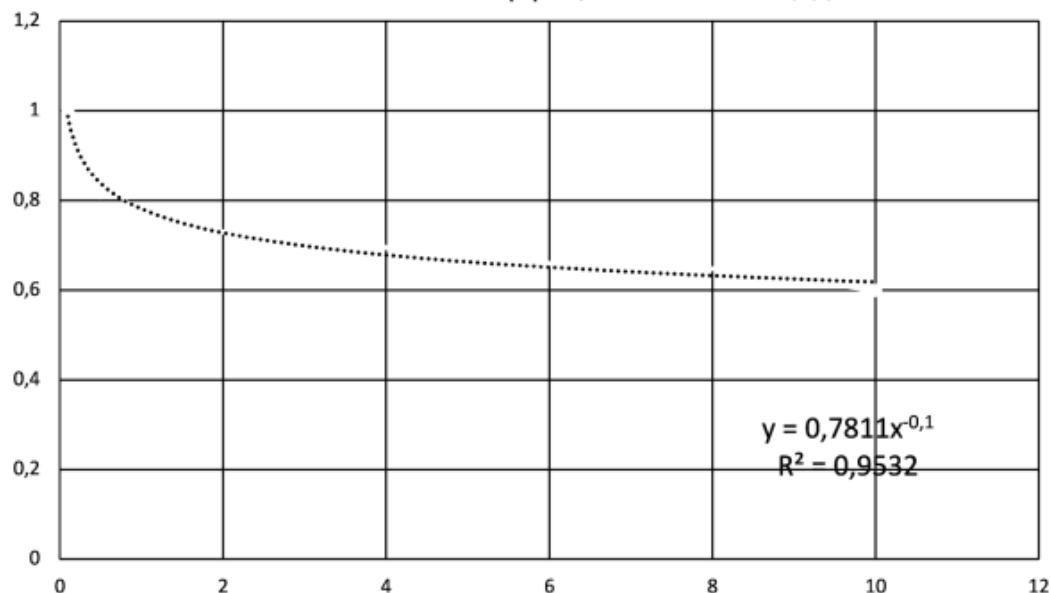


Рис. 45. Корректирующие коэффициенты в зависимости от площади земельного от участка<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», 6 издание, ABN Group, 01.01.2023 г.

<sup>66</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», ABN Group, 01.01.2022 г.

Корректировка определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{масш}} = (S_{\text{оо}}/S_{\text{оа}})^{-0,1} - 1, \text{ где:}$$

- $K_{\text{масш}}$  – корректировка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от объекта-аналога;
- $S_{\text{оо}}$  – площадь оцениваемого объекта, кв. м;
- $S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м;
- -0,1 – коэффициент торможения согласно вышеприведенному рисунку (среднее значение).

**Таблица № 38. Расчет корректировок на площадь**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	9 047,00	4 400,00	5 000,00	30 000,00
Коэффициент	0,79	0,85	0,84	0,70
Величина корректировки, %	x	-6,95%	-5,76%	12,74%

*Корректировка на наличие объектов капитального строительства.* Расчет оцениваемого земельного участка ведется как условно свободного. На участках всех объектов-аналогов отсутствуют объекты капитального строительства, корректировка не требуется.

*Конфигурация и рельеф.* Как правило, стоимость участка, имеющего конфигурацию и рельеф удобные для строительства, выше. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют удобные для строительства конфигурацию и рельеф, корректировка не требуется.

*Корректировка на обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями.* Оцениваемый земельный участок рассматривается с коммуникациями по границе во избежание двойного учета, так как развод коммуникаций по участку и ввод в здание учитывается в стоимости объекта капитального строительства.

Согласно информации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»: в отношении рассматриваемых объектов-аналогов обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, а подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником. На застроенных территориях проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие объекты капитального строительства и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В таком случае разумно принять, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную) незначительную оплату за подключение и оформление. Корректировка в таком случае не применяется.



*Корректировка на подъездные пути.* Оцениваемый участок и объекты-аналоги №2 и №3 обеспечены подъездными путями с твердым покрытием, корректировка не требуется. Объект аналог № 1 имеет частично организованный съезд, поэтому необходима корректировка, коэффициент по минимальной границе.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,08	1,28	1,17
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: оштукатуренным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,13	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

**Рис. 46. Корректирующие коэффициенты на дорожную инфраструктуру<sup>67</sup>**

**Таблица № 39. Расчет корректировок на организованные подъездные пути**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Имеются (частично построена)	Имеются	Имеются
Величина корректировки, %	-	4,63% (1,13/1,08-1)	0,00%	0,00%

*Корректировка на благоустройство участка.* У оцениваемого участка имеются улучшения, стоимость которых определена в дальнейших расчетах, поэтому в рамках определения стоимости земельного участка рассматривается условно свободный земельный участок (для исключения двойного учета). Объекты-аналоги соответствуют оцениваемому участку и не имеют улучшений, поэтому для них отсутствует необходимость введения корректировок.

*Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.* Оцениваемый участок и объекты-аналоги относятся к одной и той же категории земель. Вид использования и наиболее эффективное использование у объекта оценки и объектов-аналогов соответствуют друг другу, корректировки не требуются.

*Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.* При рассмотрении объектов – аналогов было выявлено, что объект – аналог № 2 имеет часть стандартного пакета исходно – разрешительной документации, поэтому для него требуется корректировка, коэффициент принимается на минимальном уровне.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков имеющих ИРД, к удельной цене аналогичных участков, не имеющих ИРД	1,10	1,06	1,13

**Рис. 47. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия ИРД<sup>68</sup>**

<sup>67</sup> <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

<sup>68</sup> Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», издание 6. ABN Group, 01.01.2023 г.

**Таблица № 40. Расчет корректировок на ИРД**

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог №2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Не выявлены
Корректировка, %	x	0,00%	-5,66% (1/1,06-1)	0,00%

Иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены.

*Схема согласования откорректированных цен аналогов*

Стоимость объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода ( $C_0$ ) рассчитывается как сумма средневзвешенных скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов:

$$C_0 = \sum (C_{np.i} \times N_i), \text{ где:}$$

- $C_{np.i}$  – скорректированное значение единицы сравнения (скорректированная цена) объекта-аналога,
- $N_i$  – весовой коэффициент объекта-аналога.

Весовой коэффициент определяется по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес. Таким образом, веса распределяются пропорционально сходству аналога с оцениваемым объектом. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле:

$$N_i = \frac{1-a^n}{A}, \text{ где:}$$

- $N_i$  – весовой коэффициент n-го аналога;
- $a^n$  – абсолютная валовая коррекция аналога (сумма модулей корректировок);
- $A$  – сумма разниц  $(1-a^n)$ .

При этом необходимо отметить, что согласно пп. 5 п. 9 ФСО V Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения. В рамках настоящего Отчета Оценщик не выявил факторы, обуславливающие отказ от какого-либо из используемых объектов-аналогов и скорректированных значений единиц сравнения по ним.

Далее приведен расчет скорректированных значений единиц сравнения объектов-аналогов и стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

**Таблица № 41. Корректировка цен сравниваемых объектов по II группе элементов сравнения и расчет стоимости земельного участка**

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированный по I гр. эл-тов сравнения стоимостной показатель, руб./сот.	x	455 375	282 333	303 583
<b>Корректировки на местоположение объекта</b>				
Местоположение	Московская область, г. Чехов, ул. Московская улица, вл. 96	Московская область, г. Чехов, улица Уездная, 12/1	Московская область, г. Чеховский -н, Стремилоское с. п., в районе д. Большое Петровское	Московская область, г. о. Чехов, М-2 Крым, 58-й км, Любучаны
Территориальная зона	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК	Зона между ММК и МБК
Корректировка, %	x	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	0	0	0
Расположение относительно красной линии	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)	на первой линии крупной магистральной улицы	на первой линии не-крупной второстепенной улицы	на первой линии крупной магистральной улицы (фасад Симферопольского ш.)
Корректировка, %	x	7,02%	15,09%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	x	31 956	42 616	0
<b>Корректировки на физические характеристики объекта</b>				
Площадь, сот.	90,47	44,00	50,00	300,00
Корректировка, %	x	-6,95%	-5,76%	12,74%

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, руб./сот.	х	-31 670	-16 255	38 664
Наличие строений на участке	Расчет ведется без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Конфигурация и рельеф	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства	Удобные для строительства
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, электроснабжение, канализация	Подключено электричество 15 кВт, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электроснабжение, водоснабжение и газоснабжение по границе	Электричество на участке, водоснабжение и газоснабжение по границе
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
<b>Корректировка на экономические характеристики объекта</b>				
Организованные подъездные пути	Асфальтированные подъездные пути	Имеются (частично построена)	Имеются	Имеются
Корректировка, %	х	4,63%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	21 082	0	0
Благоустройство участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Имеется ИРД	Не выявлены
Корректировка, %	х	0,00%	-5,66%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	-15 981	0
<b>Корректировка на вид использования и (или) зонирование</b>				
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	под размещение торгового центра	Магазины	Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Под придорожный сервис, общественное питание, торговый комплекс, склады.
Наиболее эффективное использование (позиционирование продавца)	Производственно-складская застройка	Торговые центры	Торговые центры	Торговые центры
Корректировка, %	х	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб./сот.	х	0	0	0
Относительная коррекция, %	х	4,69%	3,68%	12,74%
Относительная коррекция, руб./сот.	х	21 369	10 380	38 664
Абсолютная валовая коррекция (без учета скидки к цене предложения), %	х	18,60%	26,51%	12,74%
Скорректированная стоимость, руб./сот.	х	476 744	292 713	342 247
1-ABS (суммарная корректировка)	х	81%	73%	87%
Коэффициент вариации	х	26%		
Разница между минимальным и максимальным значением скорректированной стоимости	х	39%		
Весовой коэффициент	100%	34%	30%	36%
Удельная стоимость, руб./сот.	372 425	160 256	88 833	123 336
Площадь земельного участка, сот.	90,47			
Итоговая стоимость прав на земельный участок, руб.	33 693 290			

### 6.3. Затратный подход (отказ от использования для здания торговоразвлекательного центра и земельного участка и применение для здания трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода)

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом

совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 25 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

На основании п. B8, B9 IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения). С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

*Затратный подход не отражает рыночные тенденции, а также не учитывает в полной мере местоположение объекта. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). На основании вышеизложенного, учитывая развитость рынка и возможность применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов Оценщик в рамках настоящей работы отказался от оценки торгового центра и земельного участка затратным подходом.*

*Однако, согласно заданию на оценку, в рамках настоящей оценки необходимо определить стоимость инфраструктурных объектов (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода - ввода). В связи с тем, что стоимость подобных объектов не представляется возможным определить рыночным (сравнительным) подходом (ввиду специализированного характера на рынке не представлена продажа инфраструктурных объектов), а также невозможно выделить с помощью доходного подхода (доходы приносит единый объект недвижимости, а рассматриваемые улучшения непосредственно доходы не генерируют), то расчет их стоимости производился затратным подходом.*

Согласно п. 26 ФСО V в рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

*Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (п. 27 ФСО V).*

В соответствии с п. 28 ФСО V *затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)* представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

На основании п. 29 ФСО V основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Согласно п. 30 ФСО V *метод суммирования* основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

*В рамках данного Отчета используется метод затрат замещения.*

Согласно п. 32 ФСО V при определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

В данном Отчете расчет затрат на замещение выполнялся с помощью укрупненных сметных нормативов, с использованием справочника укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ «Сооружения городской инфраструктуры 2020» и «Промышленные здания 2021».

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Каждый справочник КО-ИНВЕСТ имеет разный базовый регион и цены в уровне цен по состоянию на начало года выпуска справочника.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Затраты на замещение по указанному справочнику определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества и класса конструктивных систем оцениваемого объекта.

Корректировка на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки

Так как между датой оценки и датой, по состоянию на которую определена величина затрат прошло более 1 квартала, Оценщик далее приводит расчет индекса пересчета в цены на дату оценки.

Индекс цен получают путем анализа изменения себестоимости или цены с течением времени. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$K_i = C_i / C_{\text{баз}}, \text{ где:}$$

- $K_i$  - индекс изменения цен;
- $C_i$  – цена объекта года, соответствующего дате оценки;
- $C_{\text{баз}}$  - цена объекта базового года.

Стоимость определяется по формуле:

$$C = Ц * \left( \frac{K_{\text{мо}}}{K_{\text{ми}}} \right), \text{ где:}$$

- $C$  – стоимость объекта;
- $Ц$  – затраты на воспроизводство / замещение на уровне цен базового года;
- $K_{\text{мо}}$  – индекс изменения цен на дату оценки;
- $K_{\text{ми}}$  – индекс изменения цен базового года.

Таблица № 42. Индексы цен в строительстве для газопровода

Показатель	Значение							
<b>Индексы для базового региона- Московская область</b>								
<b>ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ</b>								
<b>2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН</b>								
<b>2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ</b>								
<b>рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)</b>								
<b>БЕЗ НДС</b>								
Дата введения сметных цен. период	Центральный федеральный округ							
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область	
01.01.1984	0,06727	0,06360	0,05994	0,06063	0,04517	0,04980	0,06691	
01.01.1991	0,10889	0,10364	0,09699	0,09882	0,07306	0,08096	0,10914	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,138	1,227	1,118	1,218	1,134	1,074	1,189	
2001 г.	1,370	1,528	1,464	1,475	1,510	1,355	1,472	
2002 г.	1,686	1,739	1,761	1,727	1,789	1,662	1,785	
2003 г.	2,011	1,985	2,059	2,027	2,087	1,937	2,093	
2004 г.	2,330	2,239	2,462	2,376	2,388	2,229	2,451	
2005 г.	2,769	2,617	2,892	2,793	2,781	2,616	2,901	
2006 г.	3,451	3,255	3,496	3,169	3,427	3,235	3,604	
2007 г.	4,099	3,830	4,107	3,969	4,031	3,787	4,288	
2008 г.	4,898	4,564	4,859	4,716	4,753	4,552	5,068	
2009 г.	5,286	4,867	5,225	5,110	5,239	5,077	5,360	
2010 г.	6,950	5,200	5,424	5,682	6,374	6,016	6,151	
2011 г.	6,386	5,418	5,993	6,212	7,536	6,127	6,341	
2012 г.	7,641	6,535	6,583	7,297	8,454	6,673	7,194	
2013 г.	8,871	7,811	7,369	8,233	10,173	7,314	8,111	
2014 г.	9,555	8,218	7,848	8,418	10,369	7,758	8,821	
2015 г.	9,485	8,127	8,409	8,581	10,028	7,953	9,087	
2016 г.	9,708	8,240	8,850	8,821	10,230	8,358	9,471	
2017 г.	10,202	8,454	9,396	9,387	10,489	9,120	10,121	
2018 г.	10,857	8,751	9,968	10,030	11,235	9,738	10,460	
2019 г.	11,214	9,005	10,299	10,285	11,434	10,097	10,724	
2020 г.	<b>11,595</b>	<b>9,291</b>	<b>10,539</b>	<b>10,560</b>	<b>11,656</b>	<b>10,465</b>	<b>11,005</b>	
1-й кв.	11,452	9,178	10,457	10,476	11,532	10,311	10,910	
2-й кв.	11,552	9,257	10,521	10,536	11,610	10,425	10,990	
3-й кв.	11,664	9,341	10,570	10,593	11,722	10,540	11,039	
4-й кв.	11,711	9,380	10,608	10,635	11,758	10,585	11,082	
Индекс цен на СМР по состоянию на 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)								10,4650
Индекс цен на СМР по состоянию на 4 квартал 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)								10,5850

Показатель		Значение					
Печать RIGEL							
<b>ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ</b>							
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН <b>63</b>							
<b>2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>							
<b>2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ</b>							
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.							
БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
Июль 2020	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>1 кв. 2021</b>	<b>1,0052</b>	<b>1,0055</b>	<b>1,0051</b>	<b>1,0050</b>	<b>1,0033</b>	<b>1,0066</b>	<b>1,0060</b>
Январь 2021	1,0020	1,0025	1,0021	1,0020	1,0010	1,0024	1,0028
Февраль 2021	1,0044	1,0047	1,0039	1,0039	1,0025	1,0049	1,0046
Март 2021	1,0091	1,0093	1,0094	1,0090	1,0063	1,0124	1,0106
<b>2 кв. 2021</b>	<b>1,0305</b>	<b>1,0312</b>	<b>1,0303</b>	<b>1,0281</b>	<b>1,0209</b>	<b>1,0318</b>	<b>1,0316</b>
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0208
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0410	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
<b>3 кв. 2021</b>	<b>1,0644</b>	<b>1,0653</b>	<b>1,0637</b>	<b>1,0640</b>	<b>1,0444</b>	<b>1,0627</b>	<b>1,0650</b>
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0596	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
<b>4 кв. 2021</b>	<b>1,0923</b>	<b>1,0967</b>	<b>1,0940</b>	<b>1,0855</b>	<b>1,0645</b>	<b>1,0861</b>	<b>1,0960</b>
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0596	1,0731
Ноябрь 2021	1,0971	1,1012	1,0978	1,0895	1,0678	1,0918	1,0993
Декабрь 2021	1,1101	1,1142	1,1104	1,1026	1,0785	1,1067	1,1156

2

Строительно-монтажные работы

Индекс цен на СМР по состоянию на декабрь 2021 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индексы цен в строительстве № 118)

1,1067

Показатель		Значение					
КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН <b>64</b>							
<b>2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ</b>							
<b>2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ</b>							
рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2022г.							
БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Белгородская область	Брянская область	Владимирская область	Воронежская область	г.Москва	Московская область	Ивановская область
декабрь 2021	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>3 кв. 2021</b>	<b>0,9589</b>	<b>0,9570</b>	<b>0,9580</b>	<b>0,9604</b>	<b>0,9684</b>	<b>0,9602</b>	<b>0,9551</b>
Июль 2021	0,9485	0,9460	0,9475	0,9507	0,9609	0,9507	0,9446
Август 2021	0,9585	0,9565	0,9575	0,9601	0,9680	0,9588	0,9546
Сентябрь 2021	0,9696	0,9685	0,9689	0,9705	0,9762	0,9702	0,9662
<b>4 кв. 2021</b>	<b>0,9840</b>	<b>0,9843</b>	<b>0,9852</b>	<b>0,9845</b>	<b>0,9871</b>	<b>0,9814</b>	<b>0,9824</b>
Октябрь 2021	0,9636	0,9647	0,9670	0,9653	0,9710	0,9576	0,9619
Ноябрь 2021	0,9883	0,9883	0,9886	0,9881	0,9901	0,9866	0,9854
<b>Декабрь 2021</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>1 кв. 2022</b>	<b>1,0461</b>	<b>1,0490</b>	<b>1,0475</b>	<b>1,0426</b>	<b>1,0334</b>	<b>1,0403</b>	<b>1,0472</b>
Январь 2022	1,0227	1,0243	1,0227	1,0208	1,0165	1,0198	1,0232
Февраль 2022	1,0460	1,0489	1,0475	1,0426	1,0332	1,0400	1,0470
Март 2022	1,0697	1,0739	1,0722	1,0644	1,0504	1,0611	1,0714
<b>2 кв. 2022</b>	<b>1,0833</b>	<b>1,0890</b>	<b>1,0863</b>	<b>1,0769</b>	<b>1,0605</b>	<b>1,0741</b>	<b>1,0858</b>
Апрель 2022	1,0762	1,0816	1,0792	1,0704	1,0553	1,0679	1,0789
Май 2022	1,0832	1,0893	1,0865	1,0770	1,0605	1,0745	1,0858
Июнь 2022	1,0905	1,0962	1,0933	1,0835	1,0658	1,0800	1,0928
<b>3 кв. 2022 Прогноз</b>	<b>1,1047</b>	<b>1,1124</b>	<b>1,1076</b>	<b>1,0964</b>	<b>1,0762</b>	<b>1,0928</b>	<b>1,1073</b>
Июль 2022	1,0976	1,1042	1,1004	1,0899	1,0709	1,0864	1,1000
Август 2022	1,1047	1,1124	1,1075	1,0964	1,0761	1,0928	1,1073
Сентябрь 2022	1,1118	1,1205	1,1147	1,1029	1,0814	1,0992	1,1146

Строит. монтаж работы

Индекс цен на СМР по состоянию на сентябрь 2022 г. по сравнению с 01.01.2022 г. в Московской области (Индексы цен в строительстве № 120)

1,0992

Таблица № 43. Индексы цен в строительстве для трансформаторной подстанции

Показатель	ЗНАЧЕНИЕ										
Индексы для базового региона – Российская Федерация											
<b>Федеральные округа, края, области *</b>	<b>ЗДАНИЯ</b>										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов	
	Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
	<b>Российская Федерация</b>										
	1,241	1,213	1,182	1,274	1,209	1,222	1,223	1,234	1,233	1,248	
	<b>Центральный федеральный округ</b>										
Белгородская область	1,108	1,060	1,028	1,260	1,077	1,070	1,076	1,100	1,137	1,126	
Брянская область	1,004	1,042	0,903	1,104	0,993	1,020	1,016	1,059	1,029	0,970	
Владимирская область	1,151	1,175	1,033	1,185	1,093	1,124	1,103	1,123	1,114	1,183	
Воронежская область	1,087	1,117	1,059	1,213	1,141	1,127	1,143	1,166	1,158	1,136	
г. Москва	1,429	1,501	1,579	1,358	1,518	1,517	1,517	1,457	1,557	1,523	
Московская область	1,358	1,475	1,406	1,523	1,449	1,411	1,422	1,409	1,392	1,373	
Индекс цен на СМР по состоянию на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 121, табл. 2.2.2.1)										1,3580	

77

Строитель  
монтажные  
работы

Таблица № 44. Уровень инфляции с октября 2022 г. по февраль 2023 г.

Показатель	ЗНАЧЕНИЕ
Калькулятор инфляции	
<p>Этот калькулятор позволяет рассчитать уровень инфляции в процентах за период между двумя месяцами, включая оба выбранных месяца</p> <p>Первый Месяц : Октябрь 2022</p> <p>Второй Месяц : Февраль 2023</p> <p>Уровень Инфляции : 2.66%</p> <p>Прогрессирующий уровень инфляции с окт. 2022 по февр. 2023, Россия, % www.statbureau.org</p>	
Уровень инфляции с октября 2022 г. по февраль 2023 г. (https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&dateTo=2023-2-1&amount=1000)	1,0266



Ниже приведен расчет затрат на строительство объекта и примененные к подобранному аналогу корректировки.

**Таблица № 45. Расчет затрат на строительство газопровода**

Наименование	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232		
	1 участок	2 участок	3 участок
Краткое наименование			
<b>Описание основных конструктивных элементов</b>			
Протяженность, м	297,65	7,3	40,2
Протяженность, км	0,29765	0,0073	0,0402
Характеристика	Подземный газопровод среднего давления	Подземный газопровод среднего давления	Надземный газопровод среднего давления
Материал	полиэтилен	сталь	сталь
Диаметр, мм	110	108	108
<b>Расчет стоимости строительства</b>			
Наименование сборника КО-ИНВЕСТ	Сооружения городской инфраструктуры 2020		

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЯ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями						КС-8
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами				В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.06.009.0049</a> Диаметр газопровода 50 - 63 мм				РУБ. на 1 км	2 248 833	
<a href="#">ruИЗ.06.009.0050</a> Диаметр газопровода 75 - 90 мм				РУБ. на 1 км	2 926 563	
<a href="#">ruИЗ.06.009.0051</a> Диаметр газопровода 110 мм				РУБ. на 1 км	3 850 741	

расценки

126

**СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020**  
для условий строительства в Московской области, Россия

\* Отличающийся параметр в группе

**RIGEL**



Для получения печатного документа нажмите на код объекта  
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020 135

\* Отличающийся параметр в группе

**RIGEL**



Для получения печатного документа нажмите на код объекта  
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЯ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах с дорожными покрытиями						КС-12
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> - Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами				В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
<a href="#">ruИЗ.06.010.0127</a> Диаметр газопровода 50 - 70 мм				РУБ. на 1 км	2 714 118	
<a href="#">ruИЗ.06.010.0128</a> Диаметр газопровода 80 - 100 мм				РУБ. на 1 км	3 365 331	

Наименование

Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232

**НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ**

НАРУЖНЫЕ ВВОДЫ ГАЗОПРОВОДОВ ПО СТЕНАМ ЗДАНИЙ					КС-12
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
металлические опоры на бетонных фундаментах					
- Трубопроводы по стенам зданий / запорная арматура					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.06.011.0001	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм			*РУБ. на 10 м	11 058
ruИЗ.06.011.0002	Диаметр трубопровода от 26 до 40 мм			*РУБ. на 10 опора	142 918
ruИЗ.06.011.0003	Диаметр трубопровода 50 мм			*РУБ. на 10 м	14 423

156

**СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020**  
 для условий строительства в Московской области, Россия

\* Отличающийся параметр в группе

Код объекта-аналога	ruИЗ.06.009.0051	ruИЗ.06.010.0128	ruИЗ.06.011.0003
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест	Газопроводы уличные низкого и среднего давлений из полиэтиленовых труб в сухих грунтах с дорожными покрытиями	Газопроводы уличные низкого и среднего давлений из стальных труб в сухих грунтах с дорожными покрытиями	Наружные вводы газопроводов по стенам зданий
Класс конструктивной системы	КС-8	КС-12	КС-12
Единица измерения	руб. на 1 км	руб. на 1 км	руб. на 10 м
Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2020 г. в ценах для Московской области, не включая НДС, руб./ед. изм.	<b>3 850 741,00</b>	<b>3 365 331,00</b>	<b>14 423,00</b>
<b>1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания</b>			
на различие в конструктивных решениях:	0	0	0
<b>Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>			
Поправка на разницу в технических характеристиках	1	1	1
Индекс цен на СМР по состоянию на 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)	10,4650	10,4650	10,4650
Индекс цен на СМР по состоянию на 4 квартал 2020 г. по сравнению с 01.01.2000 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 117)	10,5850	10,5850	10,5850
<b>Коэффициент перехода от даты издания справочника к началу 2021 г. для Московской области (расчет Оценщика)</b>	<b>1,0115</b> (=10,5850/10,4650)	<b>1,0115</b> (=10,5850/10,4650)	<b>1,0115</b> (=10,5850/10,4650)
Индекс цен на СМР по состоянию на декабрь 2021 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 118)	1,1067	1,1067	1,1067
Индекс цен на СМР по состоянию на сентябрь 2022 г. по сравнению с 01.01.2022 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 120)	1,0992	1,0992	1,0992
Уровень инфляции с октября 2022 г. по февраль 2023 г. ( <a href="https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&amp;dateTo=2023-2-1&amp;amount=1000">https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&amp;dateTo=2023-2-1&amp;amount=1000</a> )	1,0266	1,0266	1,0266
<b>Общий корректирующий коэффициент перехода к дате оценки</b>	<b>1,2632</b> (1,0115 x 1,1067 x 1,0992 x 1,0266)	<b>1,2632</b> (1,0115 x 1,1067 x 1,0992 x 1,0266)	<b>1,2632</b> (1,0115 x 1,1067 x 1,0992 x 1,0266)
Базовый регион	Московская область		
Региональный коэффициент (бюллетень «Индексы цен в строительстве» таблица 8.2.1)	1,0000	1,0000	1,0000
<b>Общий корректирующий коэффициент по 2-ой группе поправок</b>	<b>1,2632</b>	<b>1,2632</b>	<b>1,2632</b>
Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм. без НДС	4 864 114,93	4 250 962,81	18 218,61
<b>Стоимость строительства, руб. без НДС</b>	<b>1 447 804</b>	<b>31 032</b>	<b>73 239</b>
	<b>Σ 1 552 075</b>		

**Таблица № 46. Расчет затрат на строительство трансформаторной подстанции**

Наименование		Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14919	
Площадь, кв. м		54	
Строительный объем, куб. м		162	
Наименование сборника КО-ИНВЕСТ		Промышленные здания 2021	
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2021		для условий строительства в Российской Федерации в уровне цен на 01.01.2021	
<b>ПОЖАРНЫЕ ПОСТЫ</b>		<b>КС-7</b>	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные брусчатые, рубленые		<b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ</b> - Покрытия деревянные КРОВЛЯ - Рулонная ПОЛЫ - Цементные, асфальтовые и дощатые	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2
ruПЗ.19.000.0204		200	
		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
		Эконом	РУБ. на 1 м3 здания
		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
		7 340	
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЕ
1394,57		1835,09	293,60
19,00%		25,00%	4,00%
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ	ПРОВЕЛЫ
660,59	1100,98	954,18	
9,00%	15,00%	13,00%	
ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯТЫ
293,60	146,80	73,40	
4,00%	2,00%	1,00%	
ОТОПЛЕНИЕ ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ
237,67	174,76	146,80	27,96
3,24%	2,38%	2,00%	0,38%
ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ			ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
			7340,00
ruПЗ.19.000.0204		100,00%	
<b>ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ</b>		<b>Этажность: 1, Высота, м: 7.75</b>	
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>		<b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ</b>	
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бугобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные		Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Бетонные / цементные	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2
ruПЗ.19.000.0072		*100	
		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
		Эконом	РУБ. на 10 м3
		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
		96 675	
ruПЗ.19.000.0073		*200	
		Эконом	РУБ. на 10 м3
		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
		86 100	
Код объекта-аналога		ruПЗ.19.000.0073	
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника КО-Инвест		Трансформаторные подстанции	
Класс конструктивной системы		КС-1	
Строительный объем аналога, куб. м		200	
Единица измерения		руб. на 10 куб. м	
<b>Сметная стоимость строительства объекта-аналога по состоянию на 01.01.2021 г. в ценах для РФ, не включая НДС, руб./ед. изм.</b>		<b>86 100,00</b>	
<b>1-ая группа поправок, выраженная в руб./ед. изм. здания</b>			
на различие в конструктивных решениях:		Не вводилась	
<b>Итого по 1-ой группе поправок, руб./ед. изм.</b>			
<b>2-ая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</b>			
Поправка на разницу в объеме		1	
Индекс цен на СМР по состоянию на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2021 г. в Московской области (Индекс цен в строительстве № 121, табл. 2.2.2.1)		1,3580	
Уровень инфляции с октября 2022 г. по февраль 2023 г (https://www.statbureau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2022-10-1&dateTo=2023-2-1&amount=1000)		1,0266	
<b>Общий корректирующий коэффициент перехода к дате оценки</b>		<b>1,3941 (= 1,3580 x 1,0266)</b>	
Базовый регион		Российская Федерация	
Скорректированный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм. без НДС		120 033,97	
<b>Стоимость строительства, руб. без НДС</b>		<b>1 944 550</b>	

Поправка на разницу в объеме

Корректировка на разницу в объеме принята 1, так как соотношение строительного объема Объекта оценки и объекта-аналога равно  $162/200=0,81$ , в соответствии с разъяснениями в справочнике КО-ИНВЕСТ:

**Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием  $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника  $V_{\text{спр}}$ ,  $S_{\text{спр}}$ ) определяется с помощью коэффициентов:**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{\text{спр}}$	$K_0$	$S_0/S_{\text{спр}}$	$K_0$
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

**Рис. 48. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме/площади**<sup>69</sup>

Корректировки на иные различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами не вводятся, т.к. недостаточно данных для их определения (в том числе о некоторых характеристиках непосредственно оцениваемых объектов). Оценщик допускает, что данное обстоятельство не оказывает существенное влияние на достоверность проводимых расчетов.

Так как Оценщику не предоставлена информация о фактических затратах, произведенных при создании объекта, то Оценщик не может проанализировать и при необходимости применить корректировки на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые могли бы быть отражены в фактических затратах. По этой же причине, а также ввиду того, что оцениваемые в затратном подходе объекты относятся к инфраструктурным и не продаются на рынке отдельно от других объектов, Оценщик не может проанализировать на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

#### **Определение прибыли предпринимателя (ПП)**

Согласно п. 31 ФСО V элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя. В данном случае затраты на привлечение финансирования на период строительства учитывать не требуется.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Прибыль предпринимателя зависит от ставки дохода на капитал, объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства, продолжительности строительства, инвестиций в приобретение прав на земельный участок.

Для оцениваемых объектов прибыль предпринимателя учитывается по минимальной границе диапазона. Оценщик допускает, что, так как трансформаторная подстанция и сооружение газопровода-ввода являются инфраструктурными объектами, то срок их строительства является достаточно коротким (ввиду характера и масштаба объекта), то вмененные издержки строительства не являются значимыми по своей величине, поэтому прибыль предпринимателя является минимальной величиной.

<sup>69</sup> КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания 2021»

**Таблица № 47. Данные о размере нормы прибыли предпринимателя<sup>70</sup>**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	32,15	20,53	45,11
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	24,60	15,39	33,21

К расчету принимается минимальное значение прибыли предпринимателя для объектов, расположенных за пределами МКАД 15,39% (информация о размере прибыли в зоне между ММК и МБК отсутствует).

#### **Определение обесценения (износа и устареваний)**

Согласно п. 33 ФСО V различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное (моральное, технологическое) устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Величина обесценения (износа и устареваний) определяется как потеря стоимости в результате физического износа, функционального устаревания и экономического (внешнего) обесценения.

*Физический износ (К<sub>физ</sub>)* - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Наиболее распространенными методами оценки физического износа являются:

- 1) Обследование фактического состояния объекта в целом, его конструктивных элементов и устройств инженерного оборудования;
- 2) Определение износа методом срока жизни объекта и его элементов;
- 3) Определение износа методом разбиения на виды износа;
- 4) Определение износа по объему ремонтных работ, необходимых для восстановления изношенных конструктивных элементов и устройств;
- 5) Определение износа методом эффективного возраста;
- 6) Определение износа методом сравнения продаж.

Для целей оценки физический износ рассчитан методом срока жизни по следующей формуле:

$$I_{\phi} = \frac{B_x}{B_{cc}} \times 100\%,$$

где:

- ♦  $B_x$  - хронологический (фактический) возраст – период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию (даты постройки) до даты проведения оценки,

<sup>70</sup> Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.

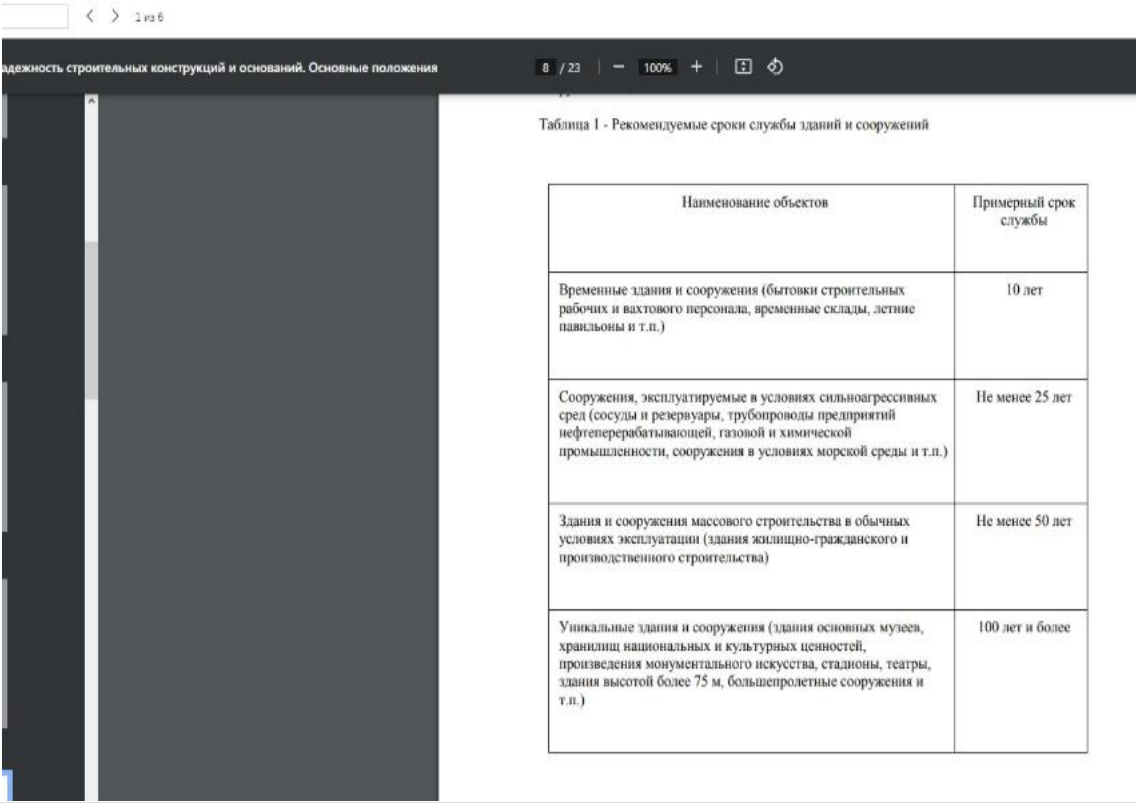
- ♦  $V_{cc}$  – нормативный срок эксплуатации.

**Таблица № 48. Срок жизни газопровода-ввода**

Наименование источника	Стальные подземные	Стальные надземные	Полиэтиленовые								
Статья "Экспертиза промышленной безопасности газопровода", <a href="https://www.serconsrus.ru/services/epb-gazoprovoda/">https://www.serconsrus.ru/services/epb-gazoprovoda/</a>	30	40	30								
 <p>Если в <b>технической документации</b> отсутствует расчетный срок службы, то он определяется пунктом 6.2.11 ГОСТ Р 54983-2012. Документом предусматриваются нормативные сроки для газопроводов, которые после их запуска в эксплуатацию варьируются в зависимости от материалов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• стальные подземные – 30 лет;</li> <li>• стальные надземные – 40 лет;</li> <li>• полиэтиленовые – 40 лет.</li> </ul>											
Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 4 августа 1981 г. N 420 "Об утверждении и введении в действие "Правил технической эксплуатации гостиниц и их оборудования" Приложение. Правила технической эксплуатации гостиниц и их оборудования (Издание 2-е, исправленное и дополненное) Приложение 20. Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования, <a href="https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#friends">https://base.garant.ru/2307777/62ca3c9a93aac147338fa0b3dccb5683/#friends</a>		20									
<b>Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования*</b>											
N п/п	Наименование зданий, их конструктивных элементов и отделки	Усредненные сроки службы в годах по группам зданий									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX*	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
21.	Газооборудование:										
	внутренняя и дворовая сеть	20	20	20	20	20	20	20	15	-	
<b>Значение, принимаемое к расчету (среднее значение)</b>											
						<b>25</b>		<b>30</b>		<b>25</b>	

**Таблица № 49. Срок жизни трансформаторной подстанции**

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение
«Межгосударственный-стандарт.-Надежность-строительных-конструкций-и-оснований.-Основные-положения», <a href="https://construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.pdf">https://construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.pdf</a>		50

Наименование источника	Минимальное значение	Максимальное значение
<p>construction-engineer.ru/wp-content/uploads/2022/06/ГОСТ-27751-2014.-Межгосударственный стандарт. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения».pdf</p>  <p>«Срок службы здания и периодичность ремонта», <a href="https://www.statrilt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta">https://www.statrilt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta</a></p>	50	100

Наименование источника		Минимальное значение	Максимальное значение	
<b>В. Производственные и складские здания</b>				
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее), лет	Периодичность ремонта, лет	
1	<b>Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания</b> Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	<b>Бескаркасные производственные и складские здания</b> Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. <b>Каркасные производственные и складские здания</b> Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24
<b>Значение, принимаемое к расчету (среднее значение =СРЗНАЧ(50;50;100))</b>			<b>67</b>	

**Таблица № 50. Расчет физического износа методом срока жизни**

Наименование	1 участок	2 участок	3 участок	Трансформаторная подстанция
Нормативный срок службы, лет	25	25	30	67
Год строительства	2009	2009	2009	2009
Фактический срок службы, лет	14	14	14	14
Физический износ, %	56,00%	56,00%	46,67%	21,00%

**Функциональное устаревание (износ) ( $K_{\Phi y}$ )** - это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Признаки функционального устаревания не выявлены.

**Экономическое (внешнее) обесценение ( $K_{Э0}$ )** - это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как: общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Признаки экономического обесценения не выявлены.

Величина совокупного обесценения (износа и устареваний) определяется по формуле:

$$I_{\text{совокуп}} = 1 - (1 - K_{\Phi i}) \times (1 - K_{\Phi y}) \times (1 - K_{Э0}).$$

**Таблица № 51. Итоговый расчет стоимости затратным подходом**

Показатель	1 участок	2 участок	3 участок	Трансформаторная подстанция
Стоимость строительства улучшений, руб.	1 447 804	31 032	73 239	1 944 550
Прибыль предпринимателя, %.	15,39%	15,39%	15,39%	15,39%
Прибыль предпринимателя, руб.	222 817	4 776	11 271	299 266
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб.	1 670 621	35 808	84 510	2 243 817



Показатель	1 участок	2 участок	3 участок	Трансформаторная подстанция
Физический износ	56,00%	56,00%	46,67%	21,00%
Функциональное устаревание	0%	0%	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%	0%	0%
Совокупный износ и устаревания	56,0%	56,0%	46,7%	21,0%
Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя и совокупного износа, руб.	735 073	15 755	45 072	1 772 615
<b>Стоимость Объекта оценки по затратному подходу, руб. без НДС</b>	<b>795 900</b>			<b>1 772 615</b>
<b>Стоимость Объекта оценки по затратному подходу (округленно), руб. без НДС</b>	<b>796 000</b>			<b>1 773 000</b>

Результаты расчетов по затратному подходу не содержат в себе стоимость прав на земельный участок (соответствующие части земельного участка), относящийся к рассматриваемым объектам. При дальнейшем попозиционном выделении стоимостей оцениваемых объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода), отражающих условный вклад в стоимость Объекта оценки, исходя из принципов учета активов объекты рассматриваются без учета прав на земельный участок (соответствующие части земельного участка).

## 6.4. Доходный подход

Согласно п. 11 ФСО V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

На основании п. 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

Согласно IFRS 13 (Приложение А) доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

*К оценке Объекта оценки применен доходный подход, т. к. существует возможность определить компоненты доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта, оценить риск вложений инвестиций в него.*

### 6.4.1. Обоснование выбора метода расчета и последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Согласно п. 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Метод прямой капитализации применим в случае, если объект оценки стабильно генерирует типичные доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем. Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

В *методе дисконтированных денежных потоков* будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или

конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском (п. 15 ФСО V).

Согласно п. B10, B11 IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм. К данным методам оценки относятся, например, следующие:

(а) методы, основанные на расчете приведенной стоимости<sup>71</sup>;

(б) модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;

(с) многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Согласно п. B13 IFRS 13 приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

(а) расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;

(б) ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;

(с) временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);

(д) цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);

(е) других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;

(ф) в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает представление доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года использования объекта. Основная расчетная формула для оценки стоимости объекта этим методом выглядит следующим образом:

$$V = - \sum_{q=1}^r \frac{E_q}{(1+Y_q)^q} + \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_k}{(1+Y_q)^k}, \text{ где:}$$

- V- стоимость объекта по доходному подходу;
- k-прогнозный период (лет);
- r- период создания или преобразования оцениваемого объекта<sup>72</sup>;
- E<sub>q</sub>- затраты q-го периода, связанные с созданием или преобразованием оцениваемого объекта;
- I<sub>q</sub>-прогнозируемые денежные потоки;
- V<sub>k</sub>- постпрогнозная (терминальная, остаточная) стоимость (ожидаемая величина стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода);

<sup>71</sup> Методы расчета приведенной стоимости отличаются способом включения в расчет элементов, описанных ниже

<sup>72</sup> Период создания или преобразования оцениваемого объекта не требуется учитывать для функционирующих объектов в условиях типичной эксплуатации

- $Y_q$ - норма прибыли q-го года, используемая для дисконтирования дохода этого года в текущую стоимость (ставка дисконтирования).

Основные этапы применения метода дисконтирования денежных потоков (согласно п. 16 ФСО V):

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализация.

*В рамках настоящей оценки Оценщик исходил из того, что на оцениваемое имущество заключены долгосрочные и краткосрочные договора аренды.*

**Таблица № 52. Структура заключенных договоров по условиям<sup>73</sup>**

Названия строк	Площадь ВОМА, кв.	Доля от базовой арендной платы, %
<b>Базовая постоянная арендная плата</b>	<b>16 707,43</b>	<b>100,00%</b>
<b>Долгосрочный</b>	<b>13 899,14</b>	<b>76,10%</b>
Автопродлонгация	219,50	3,52%
Бессрочный	675,30	10,02%
Фиксированный срок	13 004,34	62,56%
<b>Краткосрочный</b>	<b>2 808,29</b>	<b>23,90%</b>
Автопродлонгация	2 352,99	21,52%
Фиксированный срок	455,30	2,38%
<b>Общий итог</b>	<b>16 707,43</b>	<b>100,00%</b>

*Таким образом, для объекта характерны фиксированные на длительный период арендные платежи. При этом уровень расходов также стабилен и не подвержен существенным колебаниям.*

*Исходя из того, что Объект оценки стабильно генерирует доходы и не выявлены факторы, существенно влияющие на величину денежного потока в будущем, то результат, получаемый по методу прямой капитализации, соответствует базовому критерию определения справедливой стоимости, а именно отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки. При этом применение метода прямой капитализации, в отличие от метода дисконтированных денежных потоков, позволит избежать погрешностей прогнозирования, связанных с различными условиями индексирования арендной платы для арендаторов (индивидуальных дат и темпов роста индексирования для каждого арендатора).*

#### **6.4.2. Расчет доходов в составе денежного потока**

С учетом особенностей Объекта оценки денежный поток представляет собой разницу между доходами и расходами, выраженными в рублях РФ. В рамках настоящего Отчета осуществляется расчет номинального денежного потока.

Согласно п. 19 ФСО V при расчет денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки (приведены в пп. 3.6, 6.4.2, 6.4.3 Отчета);

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка (представлены в п. 4.3 Отчета);

<sup>73</sup> Анализ Оценщика на основе информации п. 10 из Письма-представления Заказчика.

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки<sup>74</sup>.

Заключенные договора аренды на оцениваемый объект не универсальны и каждый арендатор имеет свои особенности в условиях аренды. Тем не менее поступления от арендаторов сгруппированы по группам доходов. Такие платежи, например, как базовая арендная плата, оплачиваются всеми арендаторами без исключения, но есть платежи, например, дополнительная арендная плата – которая означает оплату процента от товарооборота, оплачивается не всеми арендаторами, а только частью из них.

В соответствии с пояснениями о формировании доходов Заказчика в Письме –представлении:

- 1) Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее – 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- 2) Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взимаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.
- 3) На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

В нижеследующей таблице представлена информация о поступлениях от арендаторов за период с 2020 г. по февраль 2023 г. на основании предоставленных Заказчиком данных о фактически полученных доходах и расходах в период с 2020 г. по февраль 2023 г.<sup>75</sup> (п. 11 Письма-представления). Следует отметить, что предоставленная Заказчиком базовая часть аренды является фактической, то есть с учетом применения скидок арендаторам.

**Таблица № 53. Денежные поступления от арендаторов, рублей без НДС**

Статья	2020 год	2021 год	2022 год	Январь 2023 – Февраль 2023
Базовая часть аренды	324 734 790,33	317 134 598,79	321 033 946,27	55 080 258,23
Эксплуатационный платеж				
Доля от базовой части арендной платы, %	7,00%	7,23%	7,39%	7,40%
Маркетинговый сбор				
Доля от базовой части арендной платы, %	0,35%	0,32%	0,35%	0,37%
Дополнительная аренда				
Доля от базовой части арендной платы, %	4,62%	5,90%	4,45%	4,60%
<b>Среднее значение: 4,89%</b>				
Плата за парковку				
Доля от базовой части арендной платы, %	1,95%	2,69%	1,98%	3,89%
Плата за рекламу				
Доля от базовой части арендной платы, %	1,93%	2,13%	1,83%	1,81%
Возмещение коммунальных платежей				
Доля от базовой части арендной платы, %	11,56%	12,52%	12,97%	13,52%

При рассмотрении структуры поступлений следует отметить, что к дальнейшему расчету применяются:

- базовый размер арендной платы и эксплуатационные платежи с учетом скидок - по фактическому значению по состоянию на дату оценки;
- дополнительная арендная плата - по среднему значению доли за ретроспективный период;
- платы за маркетинговый сбор, парковку, рекламу и возмещение коммунальных платежей к расчету принимаются по доле за 2022 г., поскольку именно на этих статьях доходов за 2020 г. и 2021 г. сказываются ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией, которые не являются

<sup>74</sup> В связи с тем, что исходя из применяемой методологии расчета прогнозирования денежного потока не проводится, то сопоставление с прогнозным темпом экономического роста региона или страны, так же не приводится к Отчете

<sup>75</sup> При этом в соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика п. 11 Письма-представления относится к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика.

типичными по состоянию на дату оценки, а на показателях января-февраля 2023 г. – длительные новогодние праздники, влияние которых нехарактерно для годового периода.

Для прогноза доходов Оценщик воспользовался информацией п. 10 из Письма-представления Заказчика, согласно которой произведен расчет базовой величины арендной платы по всем действующим на дату оценки договорам. А именно, Заказчиком предоставлен Реестр арендаторов (включая долгосрочные и краткосрочные договоры аренды) по состоянию на 28.02.2023 г. (существенных изменений от даты формирования информации до даты оценки не произошло) с указанием следующих данных:

- Наименование контрагента;
- Номер, дата договора;
- Дата начала аренды;
- Дата окончания договора;
- Условия сроков действия;
- Тип договора;
- Торговый знак;
- Объект аренды;
- Расчетная площадь / площадь ВОМА;
- Операционный доход за объект в мес. (базовая постоянная арендная плата / эксплуатационный платеж / плата за рекламу);
- Условия индексации;
- Условия предоставляемых скидок;
- Размер дополнительной арендной платы в % от товарооборота (данные о величинах товарооборота не предоставляются).

При этом в соответствии с политикой конфиденциальности Заказчика заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия (в том числе Реестр арендаторов, п. 10 Письма-представления) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем Заказчик просит не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Указанные данные хранятся в полном объеме в архиве Оценщика. Заказчик дополнительно сообщает и дает согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

Также на основании Реестра арендаторов (п. 10 Письма-представления) рассчитана скидка на год, предоставляемая арендаторам к базовой арендной плате, исходя из допущения, что действующие на дату оценки скидки будут продлены.

На основе информации, представленной в Реестре арендаторов (п. 10 Письма-представления), рассчитан эксплуатационный платеж, компенсируемый арендаторами, и скидка для него, остальные поступления рассчитаны по доле от базовой арендной платы, согласно представленным выше данным.

**Таблица № 54. Расчет доходов в составе денежного потока, рублей в год без НДС**

Показатель	Значение
Базовая постоянная арендная плата по действующим договорам на дату оценки, руб. в год	363 436 913,73
Предоставляемая скидка, руб. в год	32 930 347,92
Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	330 506 565,81
Эксплуатационный платеж (компенсируемый арендатором), руб. в год	25 032 065,97
Скидка на эксплуатационный платеж, руб. в год	414 022,20
Эксплуатационный платеж (компенсируемый арендаторами) с учетом скидки, руб. в год	24 618 043,77
Маркетинговый сбор, руб. в год	1 151 003,64
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	0,35%
Дополнительная аренда (процент от товарооборота), руб. в год	16 162 632,83
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	4,89%
Плата за парковку, руб. в год	6 550 742,98
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	1,98%
Плата за рекламу, руб. в год	6 062 261,02

Показатель	Значение
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	1,83%
Коммунальные расходы, компенсируемые арендаторами, руб. в год	42 868 725,25
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	12,97%
<b>Итого поступления платежей, руб. в год</b>	<b>427 919 975,30</b>

Для анализа условий аренды Объекта оценки была проанализирована информация, представленная в Реестре арендаторов (п. 10 Письма-представления<sup>76</sup>).

**Таблица № 55. Размер арендных ставок и процента**

Группировка помещений по площади	Сумма базовой арендной платы с учетом скидок, руб. в год за кв. м	Сумма площади (ВОМА), кв. м.
от 1000 кв. м и более	9 779,47	7 951,54
от 700 до 1000 кв. м	15 405,67	956,40
от 300 до 500 кв. м	13 371,95	2 167,20
от 150 до 300 кв. м	25 616,41	2 312,10
от 100 до 150 кв. м	20 620,61	1 009,70
от 50 до 100 кв. м	42 757,26	1 174,80
от 0 до 50 кв. м	69 342,40	1 135,69
<b>Общий итог</b>		<b>16 707,43</b>

При проведении анализа рынка были выявлены следующие стоимости помещений в ТРЦ в Москве:

Условия аренды в торговых центрах Москвы				
Профиль арендатора		Диапазон базовых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /год*		% от товарооборота
		Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)	
Операторы торговой галереи**:				
Якоря	более 1 000 м <sup>2</sup>	10 000–20 000	0–12 000	4–10
Мини-якоря	700–1 000 м <sup>2</sup>	15 000–30 000	0–14 000	6–10
Мини-якоря	500–700 м <sup>2</sup>	20 000–50 000	0–15 000	6–10
	300–500 м <sup>2</sup>	20 000–60 000	0–25 000	5–12
	150–300 м <sup>2</sup>	40 000–100 000	8 000–25 000	6–14
	100–150 м <sup>2</sup>	50 000–120 000	15 000–40 000	10–14
	50–100 м <sup>2</sup>	50 000–130 000	15 000–50 000	12–14
	0–50 м <sup>2</sup>	50 000–180 000	20 000–100 000	10–14

\*\* Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы  
 Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов  
 Источник: NF Group Research, 2023

**Рис. 49. Условия аренды в торговых центрах Москвы<sup>77</sup>**

Учитывая, что оцениваемый торговый центр расположен в Московской области, оценщик сопоставляет фактические ставки аренды с диапазоном малых торговых центров Москвы.

**Таблица № 56. Размер арендных ставок и процента**

Группировка помещений по площади	Сумма базовой арендной платы с учетом скидок, руб. в год за кв. м без учета НДС	Диапазон базовых арендных ставок, руб. кв. м в год без учета НДС	
		минимум	максимум
от 1000 и более	9 779,47	0	12000
от 700 до 1000	15 405,67	0	14000
от 300 до 500	13 371,95	0	25000
от 150 до 300	25 616,41	8000	25000
от 100 до 150 кв. м	20 620,61	15000	40000

<sup>76</sup> Не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности, хранится в полном объеме в архиве Оценщика

<sup>77</sup> Рынок торговой недвижимости. Москва, 4 квартал 2022 г., <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-4-kvartal-2022>

Группировка помещений по площади	Сумма базовой арендной платы с учетом скидок, руб. в год за кв. м без учета НДС	Диапазон базовых арендных ставок, руб. кв. м в год без учета НДС	
		минимум	максимум
от 50 до 100 кв. м	42 757,26	15000	50000
от 0 до 50	69 342,40	20000	100000

Значения рыночных арендных базовых ставок (без учета НДС) составляет до 100 000 руб./кв. м/год. Оценщик проанализировал сгруппированные по площади фактические базовые арендные ставки с рыночным диапазоном, в результате пришел к выводу, что арендные ставки, указанные в договорах аренды, и принимаемые в дальнейшем к расчету соответствуют рыночным данным. Средний фактический процент от товарооборота рассматриваемого объекта составляет 12,54%, что так же выявленному диапазону процента товарооборота на рынке.

Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра<sup>78</sup> с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

### 6.4.3. Расчет расходов в составе денежного потока

Согласно п. 11 Письма-представления Заказчика предоставлены фактически совершенные расходы в период с 2020 г. по февраль 2023 г. Данная информация не раскрывается в Отчете в связи с политикой конфиденциальности, хранится в полном объеме в архиве Оценщика. Анализируемые расходы разделены на следующие группы: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы (без учета ремонтов) и страхование. Группировка расходов внутри каждой из групп немного видоизменяется в зависимости от потребности управленческого учета. Поэтому для оценки оценщик использует данные укрупненной группировки расходов.

**Таблица № 57. Фактически оплаченная доля эксплуатационных и коммунальных платежей**

Статья	2020	2021	2022	Январь 2023 - Февраль 2023
Базовая часть аренды, руб. без НДС	324 734 790,33	317 134 598,79	321 033 946,27	55 080 258,23
Эксплуатационные расходы, без ремонтов				
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	14,88%	16,88%	16,44%	12,34%
Коммунальные расходы				
Доля от базовой части арендной платы (с учетом скидок), %	9,32%	12,17%	12,21%	14,15%

К дальнейшему расчету принимается доля 2022 г., так как она является наиболее актуальной и близкой к дате оценки. На расходах за 2020 г. и 2021 г. могут сказаться ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией, которые не являются типичными по состоянию на дату оценки, а на показателях января-февраля 2023 г. – длительные новогодние праздники, влияние которых нехарактерно для годового периода.

Заказчиком не предоставлена информация о ретроспективных расходах по налогу на имущество, управлению имуществом (агентское вознаграждение и вознаграждение управляющей компании), расходам капитального характера (резерв на замещение), в связи с чем к расчету принимаются среднерыночные значения. По этой же причине не производится анализ и сопоставление расчетных величин расходов с ретроспективными показателями. Расходы на страхование определяются по среднерыночным значениям, ввиду более точного расчета таким способом.

**Таблица № 58 Расчет эксплуатационных и коммунальных расходов**

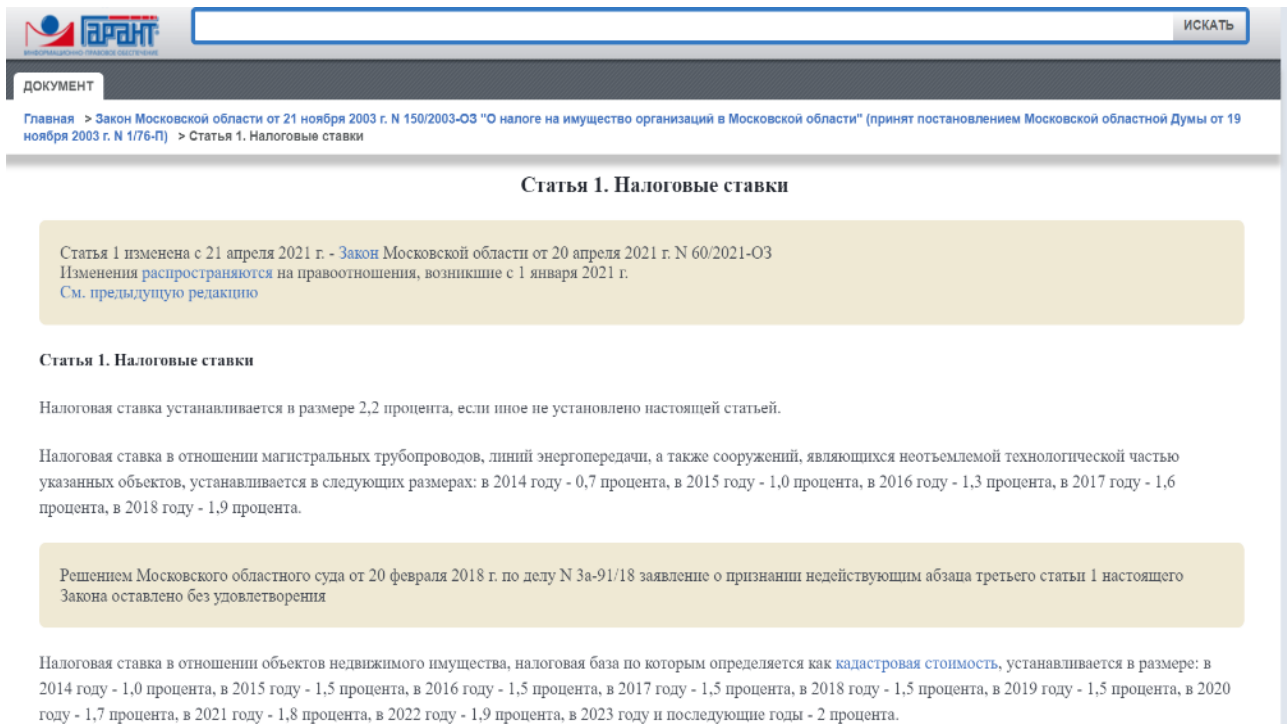
Показатель	Значение
Итого поступления платежей, руб. в год	427 918 176,55
В т. ч. Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	330 506 565,81
Эксплуатационные расходы правообладателя, % от базовой аренды	16,44%
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	54 328 501,31
Коммунальные расходы правообладателя, % от базовой аренды	12,21%
Коммунальные расходы, руб. в год	40 359 817,43

#### Налог на имущество

Согласно ст. 380 Налогового Кодекса РФ (НК РФ) налоговые ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2% от кадастровой стоимости. Со-

<sup>78</sup> При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации и рекомендует провести актуализацию оценки

гласно Закону Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области» налоговая ставка с 2023 г. составляет 2,0% от кадастровой стоимости для торговых центров площадью от 1 000 кв. м (что соответствует Объекту оценки).



**Статья 1. Налоговые ставки**

Статья 1 изменена с 21 апреля 2021 г. - Закон Московской области от 20 апреля 2021 г. N 60/2021-ОЗ  
Изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2021 г.  
См. предыдущую редакцию

**Статья 1. Налоговые ставки**

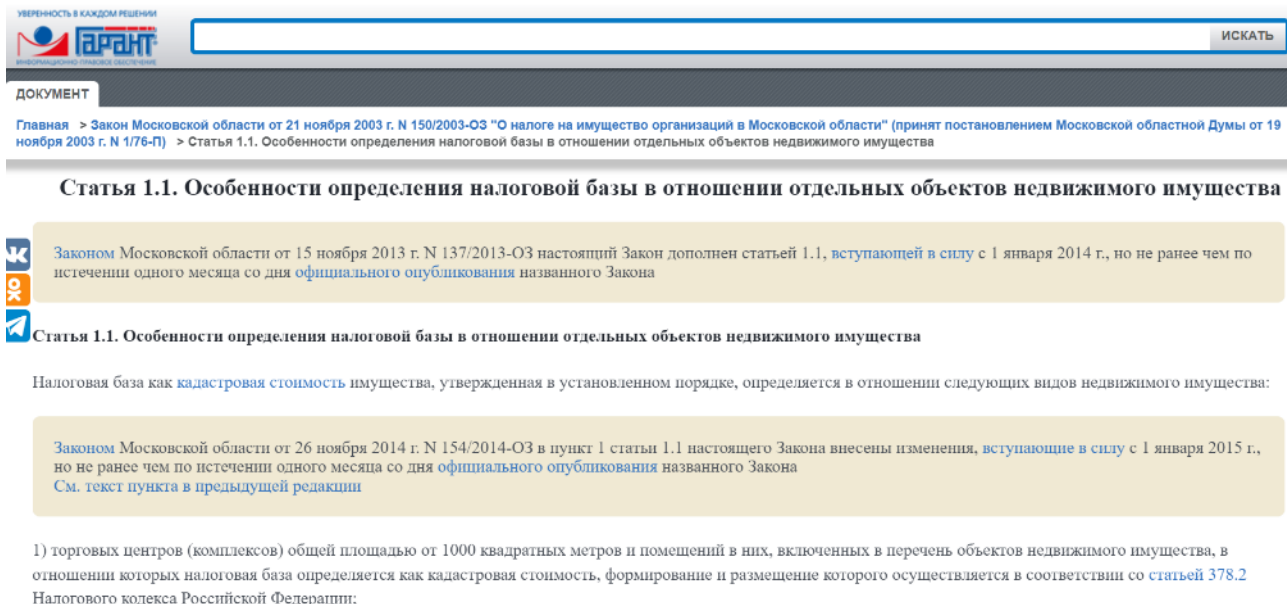
Налоговая ставка устанавливается в размере 2,2 процента, если иное не установлено настоящей статьей.

Налоговая ставка в отношении магистральных трубопроводов, линий энергопередачи, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов, устанавливается в следующих размерах: в 2014 году - 0,7 процента, в 2015 году - 1,0 процента, в 2016 году - 1,3 процента, в 2017 году - 1,6 процента, в 2018 году - 1,9 процента.

Решением Московского областного суда от 20 февраля 2018 г. по делу N 3а-91/18 заявление о признании недействующим абзаца третьего статьи 1 настоящего Закона оставлено без удовлетворения

Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как кадастровая стоимость, устанавливается в размере: в 2014 году - 1,0 процента, в 2015 году - 1,5 процента, в 2016 году - 1,5 процента, в 2017 году - 1,5 процента, в 2018 году - 1,5 процента, в 2019 году - 1,5 процента, в 2020 году - 1,7 процента, в 2021 году - 1,8 процента, в 2022 году - 1,9 процента, в 2023 году и последующие годы - 2 процента.

**Рис. 50. Налоговая ставка для ОКС<sup>79</sup>**



**Статья 1.1. Особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества**

Законом Московской области от 15 ноября 2013 г. N 137/2013-ОЗ настоящий Закон дополнен статьей 1.1, вступающей в силу с 1 января 2014 г., но не ранее чем по истечении одного месяца со дня официального опубликования названного Закона

**Статья 1.1. Особенности определения налоговой базы в отношении отдельных объектов недвижимого имущества**

Налоговая база как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, определяется в отношении следующих видов недвижимого имущества:

Законом Московской области от 26 ноября 2014 г. N 154/2014-ОЗ в пункт 1 статьи 1.1 настоящего Закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2015 г., но не ранее чем по истечении одного месяца со дня официального опубликования названного Закона  
См. текст пункта в предыдущей редакции

1) торговых центров (комплексов) общей площадью от 1000 квадратных метров и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации;

**Рис. 51. Налоговая база для ОКС<sup>80</sup>**

<sup>79</sup> Закон Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области», <https://base.garant.ru/19175627/1cafb24d049dcd1e7707a22d98e9858f/>

<sup>80</sup> Закон Московской области от 21.11.2003 г. № 150/2003 «О Налоге на имущество организаций в Московской области», <https://base.garant.ru/19175627/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/>



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084		
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96		
Площадь:	32835		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-развлекательный центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	2038900813.28		

Рис. 52. Кадастровая стоимость для оцениваемого ТРЦ

Далее представлен расчет налога на имущество для ТРЦ.

Таблица № 59. Расчет налога на имущество<sup>81</sup>

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, руб.
Здание ТРЦ	2 038 900 813,28	2,00%	40 778 016,27

#### Плата за земельный участок

Согласно ст. 389 НК РФ земельные участки признаются объектом налогообложения, налоговой базой является кадастровая стоимость, налоговая ставка составляет 1,5%.

[nalog.garant.ru/fns/nk/0d635795ea7e15f8600985897353a3d8/](http://nalog.garant.ru/fns/nk/0d635795ea7e15f8600985897353a3d8/)



ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

- Мониторинг нормативно-правовых актов
- Налоговый кодекс

#### Статья 389. Объект налогообложения

**Статья 389.** Объект налогообложения

1. Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, федеральной территории "Сириус"), на территории которого введен налог.

Рис. 53. Налоговая ставка для земельного участка<sup>82</sup>

<sup>81</sup> Налог на имущество для газопровода-ввода и трансформаторной подстанции не определяется ввиду незначительной доли стоимости этих объектов. Погрешность данного допущения на результаты оценки ничтожно мала, в связи с чем ей допустимо пренебречь.

<sup>82</sup> НК РФ, <http://nalog.garant.ru/fns/nk/0d635795ea7e15f8600985897353a3d8/>

[nalog.garant.ru/fns/nk/ca556966ca0cadb7b3623623128813b0/](http://nalog.garant.ru/fns/nk/ca556966ca0cadb7b3623623128813b0/)



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

- Мониторинг нормативно-правовых актов
- Налоговый кодекс

### Статья 390. Налоговая база

#### Статья 390. Налоговая база

1. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьями 389 настоящего Кодекса.

### Рис. 54. Налоговая база для земельного участка<sup>83</sup>

[nalog.garant.ru/fns/nk/925634f2f8bcd981eb812c49160bcd05/](http://nalog.garant.ru/fns/nk/925634f2f8bcd981eb812c49160bcd05/)



## ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

- Мониторинг нормативно-правовых актов
- Налоговый кодекс

### Статья 394. Налоговая ставка

#### Статья 394. Налоговая ставка

1. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, нормативными правовыми актами представительного органа федеральной территории "Сириус") и не могут превышать:

- 0,3 процента в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);
  - не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
  - ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;
- 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

### Рис. 55. Налоговая ставка для земельного участка<sup>84</sup>

<sup>83</sup> НК РФ, <http://nalog.garant.ru/fns/nk/ca556966ca0cadb7b3623623128813b0/>

<sup>84</sup> НК РФ, <http://nalog.garant.ru/fns/nk/925634f2f8bcd981eb812c49160bcd05/>

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-31/028/2007-417		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96		
Площадь:	9047 +/- 7		
Кадастровая стоимость, руб.:	27830562.34		

**Рис. 56. Кадастровая стоимость для ОКС**

Далее представлен расчет налога на земельный участок.

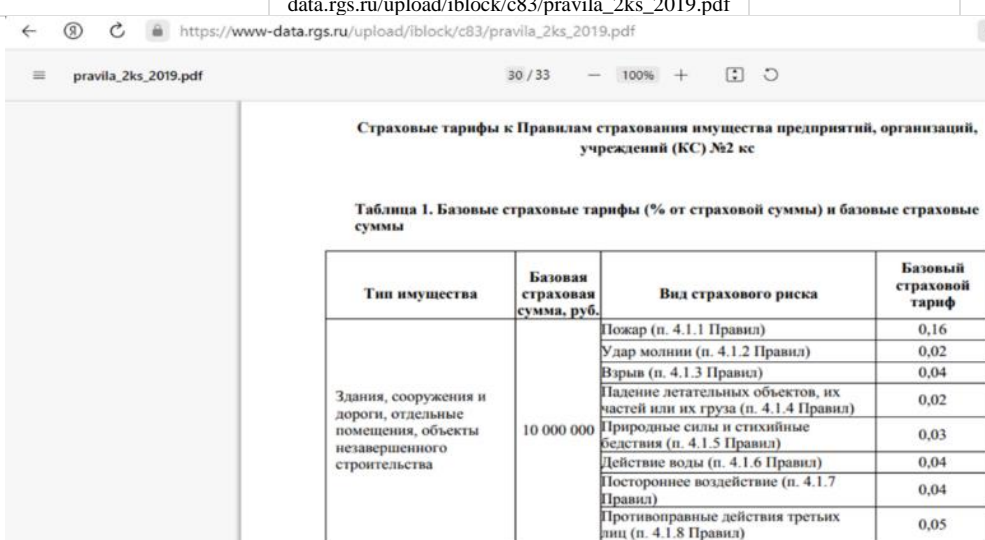
**Таблица № 60. Расчет налога на имущество**

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, %	Сумма налога, руб.
Земельный участок	27 830 562,34	1,50%	417 458,44


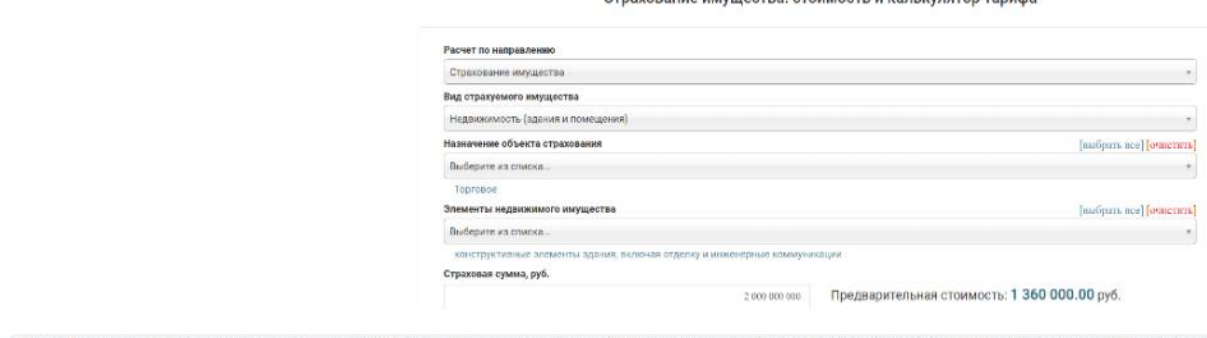
Расходы на страхование

Фактические данные Заказчика о расходах на страхование предоставлены за ретроспективный период. Для определения актуального размера данной статьи расходов по состоянию на дату оценки Оценщик проанализировал среднерыночные данные о страховых тарифах.

**Табл. 2. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) при страховании имущества юридических лиц (здания, сооружения, отдельные помещения и др.)**

№ п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф																							
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %																						
	ПАО СК «Росгосстрах»	<a href="https://www-data.rgs.ru/upload/iblock/c83/pravila_2ks_2019.pdf">https://www-data.rgs.ru/upload/iblock/c83/pravila_2ks_2019.pdf</a>	0,02	0,16																						
	 <p align="center"><b>Страховые тарифы к Правилам страхования имущества предприятий, организаций, учреждений (КС) №2 кс</b></p> <p align="center"><b>Таблица 1. Базовые страховые тарифы (% от страховой суммы) и базовые страховые суммы</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Тип имущества</th> <th>Базовая страховая сумма, руб.</th> <th>Вид страхового риска</th> <th>Базовый страховой тариф</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства</td> <td rowspan="8">10 000 000</td> <td>Пожар (п. 4.1.1 Правил)</td> <td>0,16</td> </tr> <tr> <td>Удар молнии (п. 4.1.2 Правил)</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Взрыв (п. 4.1.3 Правил)</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил)</td> <td>0,02</td> </tr> <tr> <td>Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил)</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td>Действие воды (п. 4.1.6 Правил)</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил)</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил)</td> <td>0,05</td> </tr> </tbody> </table>				Тип имущества	Базовая страховая сумма, руб.	Вид страхового риска	Базовый страховой тариф	Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства	10 000 000	Пожар (п. 4.1.1 Правил)	0,16	Удар молнии (п. 4.1.2 Правил)	0,02	Взрыв (п. 4.1.3 Правил)	0,04	Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил)	0,02	Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил)	0,03	Действие воды (п. 4.1.6 Правил)	0,04	Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил)	0,04	Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил)	0,05
Тип имущества	Базовая страховая сумма, руб.	Вид страхового риска	Базовый страховой тариф																							
Здания, сооружения и дороги, отдельные помещения, объекты незавершенного строительства	10 000 000	Пожар (п. 4.1.1 Правил)	0,16																							
		Удар молнии (п. 4.1.2 Правил)	0,02																							
		Взрыв (п. 4.1.3 Правил)	0,04																							
		Падение летательных объектов, их частей или их груза (п. 4.1.4 Правил)	0,02																							
		Природные силы и стихийные бедствия (п. 4.1.5 Правил)	0,03																							
		Действие воды (п. 4.1.6 Правил)	0,04																							
		Постороннее воздействие (п. 4.1.7 Правил)	0,04																							
		Противоправные действия третьих лиц (п. 4.1.8 Правил)	0,05																							
2	Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»)	<a href="https://www.sogaz.ru/corporate/property/estate/">https://www.sogaz.ru/corporate/property/estate/</a>	0,02	0,34																						

№ п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф																																																																																				
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %																																																																																			
	<p>www.sogaz.ru/upload/iblock/4e4/008_tarify-ot-28.06.2022-k-pravilam-strakhovaniya-imushchestva-yuridicheskikh-i-fizicheskikh-lits-ot-ognya-i-drugikh-opasnostey-ot-28.06.2022.pdf</p> <p>2022-k-pravilam-strakhovaniya-imushchestva-yuridicheskikh-i-fizicheskikh-lits-ot-ognya-i-... 2 / 11 - 100% + [ ] [ ]</p> <p>1. Страхование имущества в соответствии с Правилами</p> <p style="text-align: right;">Таблица 1.1 Базовые тарифы для нагрузки 40% (в % от страховой суммы, при сроке страхования 1 год)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Пункт Правил</th> <th rowspan="2">Условия страхования (страховые случаи)</th> <th colspan="3">Вид имущества *</th> </tr> <tr> <th>п. 2.3.1 Правил Недвижимое имущество 10, 11, 12, 13</th> <th>п. 2.3.2 Правил Движимое имущество</th> <th>п. 2.3.3 Правил Имущественные комплексы 11, 12, 13, 14</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"><b>"С ответственностью за поименованные риски" (п. 3.3 Правил)</b></td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Основные риски</b></td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.1</td> <td>Огонь<sup>1</sup></td> <td>0,11</td> <td>0,16</td> <td>0,19</td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.2</td> <td>Вода<sup>2</sup></td> <td>0,06</td> <td>0,13</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.3</td> <td>Природные силы и стихийные бедствия<sup>3</sup></td> <td>0,04</td> <td>0,02</td> <td>0,10</td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.4</td> <td>Посторонние воздействия<sup>4</sup></td> <td>0,03</td> <td>0,04</td> <td>0,05</td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.5</td> <td>Противоправные действия третьих лиц<sup>5, 6</sup></td> <td>0,02</td> <td>0,06</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.6</td> <td>Бой стекла<sup>7</sup></td> <td></td> <td>0,15</td> <td></td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.7</td> <td>Рефрижераторные риски</td> <td>-</td> <td>0,09</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>пп. 3.3.8</td> <td>Радиационное воздействие</td> <td>0,04</td> <td>0,04</td> <td>0,11</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>Дополнительные риски</b></td> </tr> <tr> <td>пп. "а" п. 3.3.9</td> <td>Террористический акт</td> <td>0,03</td> <td>0,02</td> <td>0,04</td> </tr> <tr> <td>пп. "б" п. 3.3.9</td> <td>Диверсия</td> <td>0,02</td> <td>0,01</td> <td>0,03</td> </tr> <tr> <td colspan="5"><b>"С ответственностью за все риски" * (п. 3.4 Правил)</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,34</td> <td>0,49</td> <td>0,53</td> </tr> </tbody> </table>				Пункт Правил	Условия страхования (страховые случаи)	Вид имущества *			п. 2.3.1 Правил Недвижимое имущество 10, 11, 12, 13	п. 2.3.2 Правил Движимое имущество	п. 2.3.3 Правил Имущественные комплексы 11, 12, 13, 14	<b>"С ответственностью за поименованные риски" (п. 3.3 Правил)</b>					<b>Основные риски</b>					пп. 3.3.1	Огонь <sup>1</sup>	0,11	0,16	0,19	пп. 3.3.2	Вода <sup>2</sup>	0,06	0,13	0,08	пп. 3.3.3	Природные силы и стихийные бедствия <sup>3</sup>	0,04	0,02	0,10	пп. 3.3.4	Посторонние воздействия <sup>4</sup>	0,03	0,04	0,05	пп. 3.3.5	Противоправные действия третьих лиц <sup>5, 6</sup>	0,02	0,06	0,04	пп. 3.3.6	Бой стекла <sup>7</sup>		0,15		пп. 3.3.7	Рефрижераторные риски	-	0,09	-	пп. 3.3.8	Радиационное воздействие	0,04	0,04	0,11	<b>Дополнительные риски</b>					пп. "а" п. 3.3.9	Террористический акт	0,03	0,02	0,04	пп. "б" п. 3.3.9	Диверсия	0,02	0,01	0,03	<b>"С ответственностью за все риски" * (п. 3.4 Правил)</b>							0,34	0,49	0,53
Пункт Правил	Условия страхования (страховые случаи)	Вид имущества *																																																																																					
		п. 2.3.1 Правил Недвижимое имущество 10, 11, 12, 13	п. 2.3.2 Правил Движимое имущество	п. 2.3.3 Правил Имущественные комплексы 11, 12, 13, 14																																																																																			
<b>"С ответственностью за поименованные риски" (п. 3.3 Правил)</b>																																																																																							
<b>Основные риски</b>																																																																																							
пп. 3.3.1	Огонь <sup>1</sup>	0,11	0,16	0,19																																																																																			
пп. 3.3.2	Вода <sup>2</sup>	0,06	0,13	0,08																																																																																			
пп. 3.3.3	Природные силы и стихийные бедствия <sup>3</sup>	0,04	0,02	0,10																																																																																			
пп. 3.3.4	Посторонние воздействия <sup>4</sup>	0,03	0,04	0,05																																																																																			
пп. 3.3.5	Противоправные действия третьих лиц <sup>5, 6</sup>	0,02	0,06	0,04																																																																																			
пп. 3.3.6	Бой стекла <sup>7</sup>		0,15																																																																																				
пп. 3.3.7	Рефрижераторные риски	-	0,09	-																																																																																			
пп. 3.3.8	Радиационное воздействие	0,04	0,04	0,11																																																																																			
<b>Дополнительные риски</b>																																																																																							
пп. "а" п. 3.3.9	Террористический акт	0,03	0,02	0,04																																																																																			
пп. "б" п. 3.3.9	Диверсия	0,02	0,01	0,03																																																																																			
<b>"С ответственностью за все риски" * (п. 3.4 Правил)</b>																																																																																							
		0,34	0,49	0,53																																																																																			
3	СО «Столичный Полис»	<a href="https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/#3">https://asccenter.ru/services/corporate/commercial/#3</a>	0,02	0,5																																																																																			
	<p>asccenter.ru/services/corporate/commercial/#3</p> <p><b>Стоимость полиса</b></p> <p>Стоимость страхования зданий и офисных помещений зависит от:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• типа объекта;</li> <li>• года постройки и общего состояния;</li> <li>• суммы страхового покрытия;</li> <li>• наличия франшизы;</li> <li>• наличия охранной и противопожарной сигнализации.</li> </ul> <p><b>В среднем тариф составляет от 0,02 до 0,5% страховой суммы, которая не превышает фактическую стоимость объекта страхования.</b></p>																																																																																						
4	GALAXY страхование, Страхование имущества: стоимость и калькулятор тарифа	<a href="https://galaxyinsurance.ru/services/usluga-3/?utm_source=eLama-yandex&amp;utm_campaign=ОСНОВНАЯ&amp;utm_term=страхование%20коммерческой%20недвижимости&amp;utm_content=cid16769812 gid1242203663 aid1731400638 adp[no]dvc desktop pid14005564218 rid did14005564218 pos premium1 adn search crid 0 &amp;utm_medium=cpc&amp;etext=2202.px0Fxz8dRsnS47kzIr_rXMcVu0ifznGjA7GrReRBVnvcM4_KuZgFzmRotkFxrZxPOhz-Q7g6pUYJiRbq-FqDgQE2Uq9LwkbL-0T3EXMikVxcW53cm9seGxyeXJ2eW11.128bf22523bd99c87444fde83b32a5eaf60a9f7f&amp;yclid=3321478382419498118">https://galaxyinsurance.ru/services/usluga-3/?utm_source=eLama-yandex&amp;utm_campaign=ОСНОВНАЯ&amp;utm_term=страхование%20коммерческой%20недвижимости&amp;utm_content=cid16769812 gid1242203663 aid1731400638 adp[no]dvc desktop pid14005564218 rid did14005564218 pos premium1 adn search crid 0 &amp;utm_medium=cpc&amp;etext=2202.px0Fxz8dRsnS47kzIr_rXMcVu0ifznGjA7GrReRBVnvcM4_KuZgFzmRotkFxrZxPOhz-Q7g6pUYJiRbq-FqDgQE2Uq9LwkbL-0T3EXMikVxcW53cm9seGxyeXJ2eW11.128bf22523bd99c87444fde83b32a5eaf60a9f7f&amp;yclid=3321478382419498118</a>	0,068 (определено по калькулятору как отношение предварительной суммы к стоимости страхования)																																																																																				

№ п/п	Страховая компания		Базовый страховой тариф	
	Название	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
				
				
5	АО «ГСК «Югория»	<a href="https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?">https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?</a>	0,05	0,6
<p><a href="https://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?">www.ugsk.ru/regions/corporate/property/?</a></p> <p><b>Ориентировочные страховые тарифы (при страховании на 12 месяцев) составляют:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• при страховании зданий, помещений и сооружений - 0,05-0,6%;</li> </ul>				
<b>Среднее значение:</b>			<b>0,036</b>	<b>0,333</b>

К расчету принимается минимальное значение страховой премии по результатам устного интервьюирования представителей страховых компаний исходя из характеристик конкретного объекта.

**Таблица № 61. Расчет расходов на страхование<sup>85</sup>**

Параметр	Значение
Стоимость имущества, руб. <sup>86</sup>	2 408 122 000
Страховая премия, %	0,036%
Расходы на страхование, руб.	857 291,43

**Резерв на замещение**

Фактор фонда возмещения характеризует величины платежей, которые при реинвестировании с доходностью  $r$  обеспечат накопление за период  $n$  лет суммы, равной единице. Данный элемент отражает необходимость возмещения капитала, затраченного при приобретении и потерянного за ожидаемый срок эксплуатации.

**Таблица № 62. Методы расчета нормы возврата капитала**

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
<b>Методы расчета без учета источников финансирования</b>			
Метод Ринга	Норма возврата капитала $= 1/n$ , где $n$ - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае пред- ставляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся дохо- ды при увеличении срока жизни
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $= i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где · $n$ - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); · $i$ - периодическая ставка процента (в размере безриско- вой ставки); · $1/S^n$ - фактор фонда воз- мещения.	предполагает, что фонд возме- щения формируется по мини- мальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинве- стирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение до- хода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	Норма возврата капитала $= i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$ , где · $i$ - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности);	Предполагает, что фонд возме- щения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дискон- тирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала $= -g*i/(S^n - 1) = -g*i/((1+i)^n - 1)$ , где · $i$ - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); · $g$ – прирост стоимости объекта оценки, %	Предполагает, что ставка капи- тализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
<b>Методы расчета с учетом источников финансирования</b>			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о		
Метод связанных инвестиций	структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		

Наиболее подходящей в данном случае является традиционная модель Инвуда, которая относится к ситуации, когда в качестве прогнозного периода выступает весь остаточный срок эксплуатации объекта, который заканчивается полной потерей стоимости оцениваемого объекта. Сформулируем основные допущения, при которых данная модель справедлива:

- Ожидаемый срок эксплуатации объекта  $n$  лет.
- В течение всего срока эксплуатации (прогнозного периода) объект приносит постоянный доход, равный  $D$ .
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании срока эксплуатации (прогнозного периода) объект полностью утрачивает свою стоимость, т. е. будущая стоимость  $FV_n = 0$ .

<sup>85</sup> Расчет произведен с помощью функции «Подбор параметра» «Анализ «что если»» при работе с данными программы Microsoft Excel

<sup>86</sup> Итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого имущества без учета стоимости прав на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки (без учета НДС)

Норма возврата капитала рассчитывается по формуле:

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




- K – резерв на замещение;
- i – ставка дохода на инвестиции;
- n – оставшийся период эксплуатации объекта.

Нормативный срок службы объекта оценки определен как 50 лет. Объект оценки был создан в 2011 году.

**Таблица № 63. Расчет резерва на замещение**

Показатель	Значение
Ставка капитализации, %	10,79%
Норма возврата капитала, %	0,224472%
Год постройки	2011
Нормативный срок службы	50
Фактический срок службы	12
Оставшийся срок службы	38
Стоимость имущества, руб.	2 408 122 000
Резерв на замещение, руб.	5 405 549,35

**Таблица № 64. Нормативный срок жизни**

Источник	Ссылка	Срок службы, лет	
		Мин.	Макс.
Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)	<a href="https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/58a067ed0dcda715f6c6ef08a7a8835eee384b90/">https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/58a067ed0dcda715f6c6ef08a7a8835eee384b90/</a>	30	
<p><a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/4286b9c00b8ed36f9ef3262ca51f0afa7fe3e828/">www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/4286b9c00b8ed36f9ef3262ca51f0afa7fe3e828/</a></p> <p>Главная • Документы • Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)</p> <p><b>Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"</b></p> <p><b>Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)</b></p> <p> Десятая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет включительно)</p> <p>• Здания</p> <p><a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/58a067ed0dcda715f6c6ef08a7a8835eee384b90/">www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34710/58a067ed0dcda715f6c6ef08a7a8835eee384b90/</a></p> <p>Главная • Документы • Здания</p> <p><b>Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 N 1 (ред. от 18.11.2022) "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"</b></p> <p>  <b>Здания</b></p> <p><a href="#">210.00.00.00.000</a> Здания (кроме жилых) здания, кроме вошедших в другие группы (с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями)</p>			
Торговые центры и моллы	<a href="https://tsp-s.ru/torgovye-czentry-i-molly/">https://tsp-s.ru/torgovye-czentry-i-molly/</a>	50	70

Источник	Ссылка	Срок службы, лет	
		Мин.	Макс.
	tsp-s.ru/torgovye-czentry-i-molly/		
<b>Торговый центр из металлоконструкций</b>			
<p>Строительство нового торгового центра из быстровозводимых каркасных металлических конструкций – это современное решение, экономное и выгодное. Окупаемость инвестиций в такой проект сокращается в несколько раз благодаря широким возможностям технологии ЛСТК.</p> <p>Сегодня вы можете наблюдать, большепролетные торговые центры практически в каждом городе Российской Федерации. Проект центров всегда индивидуален, поскольку здесь неуместно использование стандартного решения типа ангара или склада.</p> <p>Прочность и долговечность торгового центра достигается путем оптимизации проекта и использования ЛСТК вместе с ЛМК элементами. Средний срок такого здания составляет 50-70 лет, при соблюдении правил монтажа и государственных стандартов при производстве металлоконструкций срок службы не ограничивается.</p>			
<b>Среднее значение, принимаемое к расчету, лет</b>			<b>50</b>

#### Агентское вознаграждение

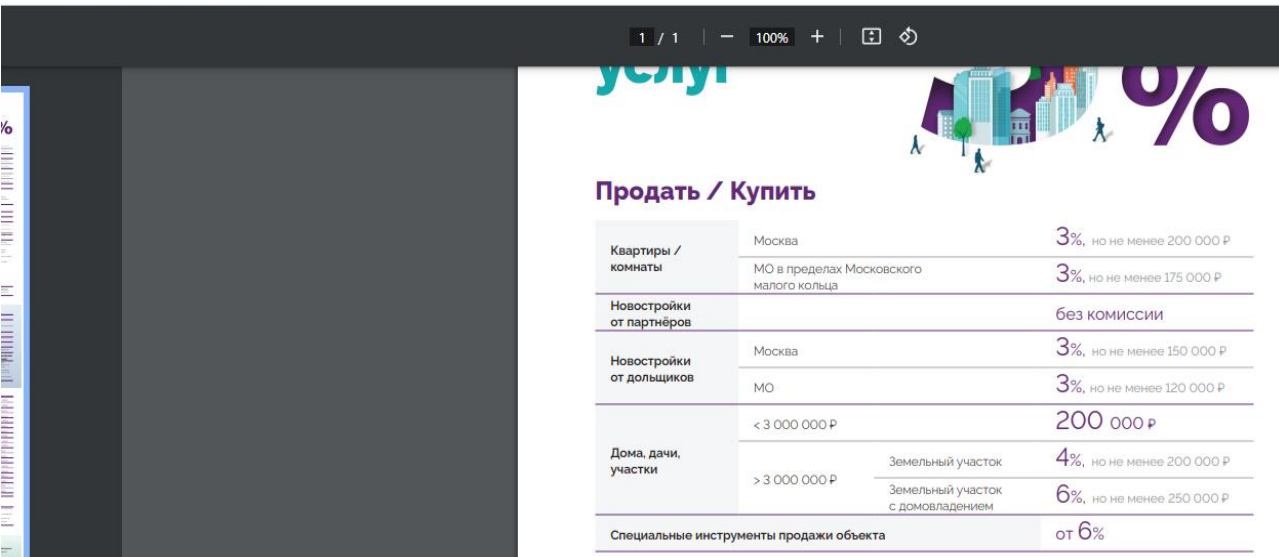
Агентское вознаграждение - плата агенту за выполняемые им посреднические агентские услуги, осуществляемая лицом, нанявшим агента. Размер агентского вознаграждения зависит от выполняемых агентом поручений. Вознаграждение агентов зависит от выручки за проданный товар или услугу. На дату оценки Оценщик выявил следующие размеры вознаграждения:

**Таблица № 65. Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора)<sup>87</sup>**

Ми-ни-мум	Мак-си-мум	Сред-нее	Источник
4%	6%	5,00%	«Сколько зарабатывают риелторы: комиссия растёт или уменьшается?», <a href="https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/">https://www.cian.ru/stati-skolko-zarabatyvajut-rieltory-komissija-rastet-ili-umenshaetsja-319524/</a> , 29.07.2021 г.
			По словам Михаила Куликова, директора департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость», комиссия риелтора составляет обычно от 4 до 6% бюджета сделки, но бывают
3%	6%	4,50%	Стоимость услуг АН «Мизэль», <a href="https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf">https://i.miel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf</a> , дата обращения 03.04.2022 г.

<sup>87</sup>Информация о размере комиссионного вознаграждения риелтора именно от услуги сдачи помещения в торговом центре не найдена на открытом рынке. Оценщик допускает, что выявленные комиссионные вознаграждения для других объектов, будут сопоставимы с размером комиссионного вознаграждения для оцениваемых объектов.



Ми-ни-мум	Мак-си-мум	Сред-нее	Источник																											
			<p><a href="http://imiel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf">imiel.ru/media/1/docs/docs/price_071222.pdf</a></p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Категория</th> <th>Условия</th> <th>Ставка</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Квартиры / комнаты</td> <td>Москва</td> <td>3%, но не менее 200 000 Р</td> </tr> <tr> <td>МО в пределах Московского малого кольца</td> <td>3%, но не менее 175 000 Р</td> </tr> <tr> <td>Новостройки от партнёров</td> <td></td> <td>без комиссии</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Новостройки от дольщиков</td> <td>Москва</td> <td>3%, но не менее 150 000 Р</td> </tr> <tr> <td>МО</td> <td>3%, но не менее 120 000 Р</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Дома, дачи, участки</td> <td>&lt; 3 000 000 Р</td> <td>200 000 Р</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">&gt; 3 000 000 Р</td> <td>Земельный участок</td> <td>4%, но не менее 200 000 Р</td> </tr> <tr> <td>Земельный участок с довлданием</td> <td>6%, но не менее 250 000 Р</td> </tr> <tr> <td>Специальные инструменты продажи объекта</td> <td></td> <td>от 6%</td> </tr> </tbody> </table>	Категория	Условия	Ставка	Квартиры / комнаты	Москва	3%, но не менее 200 000 Р	МО в пределах Московского малого кольца	3%, но не менее 175 000 Р	Новостройки от партнёров		без комиссии	Новостройки от дольщиков	Москва	3%, но не менее 150 000 Р	МО	3%, но не менее 120 000 Р	Дома, дачи, участки	< 3 000 000 Р	200 000 Р	> 3 000 000 Р	Земельный участок	4%, но не менее 200 000 Р	Земельный участок с довлданием	6%, но не менее 250 000 Р	Специальные инструменты продажи объекта		от 6%
Категория	Условия	Ставка																												
Квартиры / комнаты	Москва	3%, но не менее 200 000 Р																												
	МО в пределах Московского малого кольца	3%, но не менее 175 000 Р																												
Новостройки от партнёров		без комиссии																												
Новостройки от дольщиков	Москва	3%, но не менее 150 000 Р																												
	МО	3%, но не менее 120 000 Р																												
Дома, дачи, участки	< 3 000 000 Р	200 000 Р																												
	> 3 000 000 Р	Земельный участок	4%, но не менее 200 000 Р																											
		Земельный участок с довлданием	6%, но не менее 250 000 Р																											
Специальные инструменты продажи объекта		от 6%																												
2%	5%	3,50%	<p>«О внесении изменений в Стандарты и Правила работы по оказанию риэлторских услуг членами СРО НП «Профессионалы недвижимости Поволжья»», <a href="http://нп-пнп.рф/-lr/2012-07-17-14-41-51/962-tarificaciya-uslug-2015.html">http://нп-пнп.рф/-lr/2012-07-17-14-41-51/962-tarificaciya-uslug-2015.html</a>, 29.03.2017 г.</p>																											
			<p><a href="http://нп-пнп.рф/-lr/2012-07-17-14-41-51/962-tarificaciya-uslug-2015.html">нп-пнп.рф/-lr/2012-07-17-14-41-51/962-tarificaciya-uslug-2015.html</a></p> <p>продавцу/покупателю СРО НП «ПНП» рекомендует своим членам дифференцированные тарифные ставки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при стоимости объекта недвижимости до одного до трех миллионов рублей вознаграждение Риэлтора составляет от 3-х до 5-ти процентов от цены сделки, но не менее 30 000 рублей;</li> <li>- при стоимости объекта недвижимости больше трех миллионов рублей вознаграждение Риэлтора составляет от 2-х до 3-х процентов от цены сделки;</li> </ul>																											
5%	10%	7,50%	<p>«Россиянам рассказали, как рассчитывается стоимость услуг риэлтора», <a href="https://j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/">https://j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/</a>, 09.08.2021 г.</p>																											
			<p><a href="https://j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/">j.etagi.com/novosti/rossiyanam-rasskazali-kak-rasschityva/</a></p> <p>«В некоторых городах комиссия в агентство формируется только от продавца, покупатель не оплачивает услуги совсем, тем самым ценообразование отличается в агентствах. Там формируется комиссия например от 5-10% от стоимости объекта», – сказал Артемьев.</p>																											
<b>5,13%</b>			<b>Среднее</b>																											

Учитывая, что размер комиссионного вознаграждения зависит от суммы арендной платы, необходимо определить количество арендаторов, которое будет ротироваться (меняться). Для этого Оценщик выявил среднерыночный процент ротации арендаторов в торговом центре – 4% (среднее значение между 3% и 5%).

[https://www.arendator.ru/articles/63577-kto\\_na\\_novenkogo/](https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/)

«В принципе периодические обновления состава арендаторов ТЦ (через определенное количество лет эксплуатации) полезны для его здоровья – если перевести это на среднегодовой уровень, то показатель составит 3–5%», – комментирует Андрей Васютин.

**Рис. 57. Ротация арендаторов<sup>88</sup>**

**Таблица № 66. Расчет агентского вознаграждения**

Наименование	Значение
Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	330 506 565,81
Степень ротации арендаторов	4%

<sup>88</sup> «Кто на новенького? Актуально Арендатор ру коммерческая недвижимость», 14.08.2008 г., [https://www.arendator.ru/articles/63577-kto\\_na\\_novenkogo/](https://www.arendator.ru/articles/63577-kto_na_novenkogo/)

Наименование	Значение
Процент комиссионного вознаграждения (стоимости услуг риелтора), %	5,13%
<b>Агентское вознаграждение, руб. в год</b>	<b>677 538,46</b>

Вознаграждение управляющей компании

Так как коммерческая недвижимость — это помещения для бизнеса, которые используются собственником для получения дохода от сдачи в аренду, то Управляющая компания (УК), обслуживает недвижимость, за что получает свое вознаграждение. В связи с этим в состав расходов собственника Оценщик включает вознаграждение управляющей компании в размере 1% (учитывая размер оцениваемого объекта) от базовой постоянной арендной платы (с учетом скидок).

*Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).*

**Рис. 58. Вознаграждение УК<sup>89</sup>**

**Таблица № 67. Расчет вознаграждения УК**

Показатель	Значение
Базовая постоянная арендная плата с учетом скидок, руб. в год	330 506 565,81
Вознаграждение управляющей компании, %	1%
<b>Вознаграждение управляющей компании, руб. в год</b>	<b>3 305 065,66</b>

Далее в таблице Оценщик определяет общую сумму расходов путем суммирования.

**Таблица № 68. Расчет расходов в составе денежного потока, без НДС**

Показатель	Значение
Эксплуатационные расходы правообладателя, руб. в год	54 328 501,31
Коммунальные расходы, руб. в год	40 359 817,43
Налог на имущество, руб. в год	40 778 016,27
Плата за земельный участок, руб. в год	417 458,44
Страховка, руб. в год	857 291,43
Резерв на замещение, руб. в год	5 405 549,35
Агентское вознаграждение, руб. в год	677 538,46
Вознаграждение управляющей компании, руб. в год	3 305 065,66
<b>Итого расходы, подлежащие вычету, руб. в год</b>	<b>146 129 238</b>

После определения расходов, подлежащих вычету оценщик производит сравнение полученной расчетной величины с рыночными показателями. Диапазон операционных расходов на открытом рынке представлен ниже в таблице:

**Таблица № 69. Операционные расходы для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) без учета коммунальных расходов от валовой арендной платы**

Показатель	Значение		
	Максимальное	Минимальное	Среднее
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г.	15,69%	29,63%	23,85%
АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г., <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Operating-expenses-2022">https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Operating-expenses-2022</a>	20,00%	30,00%	25,00%

Фактический размер операционных расходов без учета коммунальных расходов составит: 146 129 238 - 40 359 817,43 = 105 769 420,91 руб. в год без учета НДС.

Валовая арендная плата состоит из базовой постоянной арендной платы с учетом скидок, маркетингового сбора, дополнительной аренды (процента от товарооборота), платы за парковку, платы за рекламу, что составляет 360 433 206,27 руб. в год без учета НДС.

<sup>89</sup> Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно практический Центр Профессиональной Оценки», 2023 – 1

**Таблица № 70. Расчет Операционные расходы для специализированных объектов торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) без учета коммунальных расходов от валовой арендной платы**

Показатель	Значение
Операционные расходы (без учета коммунальных расходов), руб. в год без учета НДС	105 769 420,91
Валовая арендная плата, руб. в год без учета НДС.	360 433 206,27
Доля операционных расходов (без учета коммунальных расходов), %	29,35%

Диапазон рыночных значений операционных расходов от валовой арендной платы составляет 15,69%– 30,00%. Доля операционных расходов составляет 29,35%, то есть величина операционных расходов, принимаемая в дальнейшем к расчету, соответствует рыночным данным.

Оценщик особо отмечает, что ввиду значительной неопределенности макроэкономических и политических условий и возможного их кардинального изменения, которое не представляется возможным аргументированно и достоверно прогнозировать, суждения и допущения Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра<sup>90</sup> с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе.

#### **6.4.4. Определение ставки капитализации**

Коэффициент/ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Согласно п. 22 ФСО V ставка капитализации должна отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки капитализации следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток)<sup>91</sup>, валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.


В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Инфляционная и валютные составляющие также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре и рассчитываемому денежному потоку. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

<sup>90</sup> При этом Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации

<sup>91</sup> Применим в рамках оценки бизнеса

**Таблица № 71. Расчет ставки капитализации**

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																									
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																											
1	-	-	9,00%	Аналитические исследования Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», 01.01.2023 г. (среднее значение для торговых помещений и зданий)																										
<p>Категория: <b>Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений</b> (опубликовано 16.01.2023 г.)</p> <p>Кoeffициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.</p> <p>Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.</p> <p>Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.</p> <p>Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгодное местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.</p> <p>Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.</p> <p>Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Назначение объектов</th> <th>Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличии или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> <th>Среднее значение Кк</th> <th>Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Торговые помещения и здания</td> <td>0,07</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Офисные и другие общественные помещения и здания</td> <td>0,09</td> <td>0,12</td> <td>0,15</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Складские помещения и здания</td> <td>0,08</td> <td>0,11</td> <td>0,14</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Производственные помещения и здания</td> <td>0,11</td> <td>0,14</td> <td>0,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:</li> <li>В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города</li> <li>В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).</li> </ol>						№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличии или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком	1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12	2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15	3	Складские помещения и здания	0,08	0,11	0,14	4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20
№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличии или очень хорошем тек состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком																										
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,09	0,12																										
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15																										
3	Складские помещения и здания	0,08	0,11	0,14																										
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,14	0,20																										
2	10,00%	11,00%	10,50%	Рынок инвестиций. Итоги 2022 г. <a href="https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqrgmkai7556rffum.pdf">https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqrgmkai7556rffum.pdf</a>																										
<p>Review_Moscow_Q4_20... 2 / 7   125%  </p> <p><b>Таблица 1</b> Основные индикаторы рынка Источник: Nikoliers</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Общий объем инвестиций, \$ млн</b></td> <td>2 211</td> <td>1 666</td> <td>2 858</td> </tr> <tr> <td><b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Офисная недвижимость</td> <td>9-9,5</td> <td>9-10</td> <td>10-11</td> </tr> <tr> <td>Торговая недвижимость</td> <td>9-9,5</td> <td>9-10</td> <td>10-11</td> </tr> <tr> <td>Складская недвижимость</td> <td>11-12</td> <td>11-12</td> <td>11-13</td> </tr> </tbody> </table>							2020	2021	2022	<b>Общий объем инвестиций, \$ млн</b>	2 211	1 666	2 858	<b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>				Офисная недвижимость	9-9,5	9-10	10-11	Торговая недвижимость	9-9,5	9-10	10-11	Складская недвижимость	11-12	11-12	11-13	
	2020	2021	2022																											
<b>Общий объем инвестиций, \$ млн</b>	2 211	1 666	2 858																											
<b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>																														
Офисная недвижимость	9-9,5	9-10	10-11																											
Торговая недвижимость	9-9,5	9-10	10-11																											
Складская недвижимость	11-12	11-12	11-13																											
3	10,20%	14,85%	12,54%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), издание 6, ABN Group, 01.01.2023 г. Значение для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД																										

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник																																				
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету																																						
<b>15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)</b>																																									
				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">НАИМЕНОВАНИЕ</th> <th rowspan="2">СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</th> <th colspan="2">ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)</th> </tr> <tr> <th>ОТ</th> <th>ДО</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД</td> <td>10,92</td> <td>9,15</td> <td>12,85</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД</td> <td>12,54</td> <td>10,20</td> <td>14,85</td> </tr> </tbody> </table>		НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)		ОТ	ДО	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85	Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85																						
НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)																																							
		ОТ	ДО																																						
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД	10,92	9,15	12,85																																						
Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД	12,54	10,20	14,85																																						
2	8,00%	14,00%	11,00%	Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации). Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г., <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022">https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022</a> . Значение для торговых объектов.																																					
<p><a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022">cepes-invest.com/handbook/comev22/Capitalization-rate-2022</a></p>																																									
																																									
<p style="text-align: center;">О системе    Оплата    Регистрация    Вход в систему    Меню</p> <p style="text-align: center;">Скрыть меню    АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2022 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2022 г. и 01.01.2023 г. Регион применения: г. Москва и Московская область Область применения - для коммерческой недвижимости Возможность модификации - допускается</p>																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Ставка капитализации</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Определение</td> <td>процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Отражает</td> <td>отношение дохода к стоимости объекта</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Денежный поток</td> <td>для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Учитывает</td> <td>может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Применение</td> <td>при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Показывает</td> <td>фактический результат инвестиционной деятельности</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><b>Таблица 1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип недвижимости</th> <th colspan="3">Корректировка (в долях)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Среднее значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Офисные</td> <td>0.090</td> <td>0.160</td> <td>0.125</td> </tr> <tr> <td>Торговые</td> <td>0.080</td> <td>0.140</td> <td>0.110</td> </tr> </tbody> </table>						Ставка капитализации			1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату	2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта	3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода	4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета	5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату	6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности	Тип недвижимости	Корректировка (в долях)			Min	Max	Среднее значение	Офисные	0.090	0.160	0.125	Торговые	0.080	0.140	0.110
Ставка капитализации																																									
1	Определение	процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату																																							
2	Отражает	отношение дохода к стоимости объекта																																							
3	Денежный поток	для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода																																							
4	Учитывает	может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета																																							
5	Применение	при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату																																							
6	Показывает	фактический результат инвестиционной деятельности																																							
Тип недвижимости	Корректировка (в долях)																																								
	Min	Max	Среднее значение																																						
Офисные	0.090	0.160	0.125																																						
Торговые	0.080	0.140	0.110																																						
3	9,90%	10,90%	10,9%	(максимум для торговых помещений В класса, так как объект находится в Московской области) Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2022 г.																																					

№ п.п.	Ставка капитализации			Источник	Ссылка на источник
	min значение	max значение	Значение, принимаемое к расчету		
				PDF СРД-31 ноябрь 2022.pdf	
	0СРД.%20СРК/СРД-31%20ноябрь%202022.pdf				
— + ↻ 📄   📄 Просмотр страницы   A <sup>h</sup> Прочсть вслух   ▾ Нап					
к некоторым функциям. <a href="#">Просмотреть разрешения</a>					
<b>Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %</b>					<b>Таблица 1.9.1</b>
№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С	
1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6	
2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4	
3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9	
10,79%		Значение, принимаемое к расчету, %			

При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность, обуславливающая в определенные моменты времени краткосрочные экстремальные значения различных экономических показателей, которые в рамках проведения настоящей оценки Оценщик не учитывает. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

#### 6.4.5. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение стоимости объекта оценки при использовании *метода прямой капитализации* осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации (п. 14 ФСО V). Расчетная формула для оценки стоимости объекта данным методом:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- I – доход за один период;
- R- ставка капитализации;
- V- стоимость объекта по доходному подходу.

Следует отметить, что доход за один период, то есть денежный поток, рассчитывается как арендная плата за вычетом операционных расходов собственника. Учет потерь платежей от недозагрузки не требуется, так как заключен долгосрочный договор аренды, а какие-либо дополнительные доходы от использования объекта не выявлены.

**Таблица № 72. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

Показатель	Значение
Поступления платежей, руб. в год	427 918 176,55
Расходы, подлежащие вычету, руб. в год	146 129 238
<b>Денежный поток (ЧОД), руб. без НДС</b>	<b>281 790 736,96</b>
Ставка капитализации, %	10,79%
<b>Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС</b>	<b>2 612 075 797</b>

Дополнительно следует отметить, что полученная стоимость отражает стоимость единого объекта недвижимости, генерирующего доходы, т.е. включает в себя стоимость прав на земельный участок, а также объекты инженерной инфраструктуры (трансформаторной подстанции и сооружения газопровода-ввода).

## Раздел 7. СОГЛАСОВАНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Выбор итоговой стоимости зависит от степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения стоимости Объекта оценки, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

**Затратный подход** полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

**Рыночный (сравнительный) подход** отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Для определения стоимости *оцениваемого земельного участка* Оценщик применил *один подход – рыночный (сравнительный)*. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по затратному и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки, не представляется возможным.

Для определения стоимости *трансформаторной подстанции и газопровода-ввода* Оценщик использовал *затратный подход*. Весовой коэффициент для данного подхода принимается равным 1,0. Привести ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, по рыночному (сравнительному) и доходному подходам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки, не представляется возможным.

Для определения стоимости *Объекта оценки* (здания с учетом земельного участка, трансформаторной подстанции и газопровода-ввода) Оценщик применил два подхода – *рыночный (сравнительный) и доходный*. В данном случае затратный подход для расчета стоимости Объекта оценки не применялся, в связи с этим его вес далее не определялся. Для дальнейшего согласования результатов по подходам, необходимо определить существенны или не существенны расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, и, соответственно, могут быть ли они быть согласованы.

Принцип принятия решения относительно существенности / несущественности расхождения результатов оценки по подходам: расхождение между двумя оценками признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, не пересекаются; расхождение между двумя оценками признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекается.

**Неопределенность величины рыночной стоимости при сравнительном подходе на активном рынке**

Таблица 1

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

**Рис. 59. Неопределенность величины стоимости при рыночном (сравнительном) подходе<sup>92</sup>**
**Неопределенность величины рыночной стоимости при доходном подходе на активном рынке**

Таблица 3

Тип (класс) недвижимости	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4
3. Высококлассная торговая недвижимость	16,5	15,5	17,5

**Рис. 60. Неопределенность величины стоимости при доходном подходе<sup>93</sup>**
**Таблица № 73. Неопределенность величины справедливой стоимости**

Тип объекта	Неопределенность величины справедливой стоимости (среднее значение)	
	Сравнительный подход	Доходный подход
Активный рынок		
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,00%	16,50%

**Таблица № 74. Неопределенность величины справедливой стоимости по подходам**

Наименование объекта	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость оцениваемого объекта в рамках подхода, руб.	2 201 401 400	2 612 075 797	Не применялся
Неопределенность величины справедливой стоимости, %	12,00%	16,50%	Не применялся
Нижняя граница диапазона стоимости (С <sub>min</sub> ), руб.	1 937 233 232	2 181 083 290	-
Верхняя граница диапазона стоимости (С <sub>max</sub> ), руб.	2 465 569 568	3 043 068 303	-
Область пересечения диапазонов, руб.	<i>min</i>	<i>max</i>	-
	2 181 083 290	2 465 569 568	-
Расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, т.к. диапазоны по сравнительному и доходному подходу пересекаются			

С учетом того, что расхождения между значениями, полученными в рамках подходов, не существенны и могут быть согласованы, далее Оценщик определил веса рыночного (сравнительного) и доходного подходов.

**Таблица № 75. Ранжирование факторов**

Фактор	Ранг/балл	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Доходный подход	4	66,7%

<sup>92</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.

<sup>93</sup> «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2017 г.



Фактор	Ранг/балл	Вес
Рыночный (сравнительный) подход	2	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>
<b>Достоверность информации</b>		
Доходный подход	3	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	3	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>
<b>Учет специфики объекта</b>		
Доходный подход	4	66,7%
Рыночный (сравнительный) подход	2	33,3%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>6</b>	<b>100,0%</b>
<b>Учет задачи оценки</b>		
Доходный подход	4	50,0%
Рыночный (сравнительный) подход	4	50,0%
Затратный подход	0	0,0%
<b>Сумма</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>

При анализе факторов рыночному (сравнительному) и доходному подходам отдан разный приоритет, т.к. выявлена преобладающая достоверность доходного подхода.

**Таблица № 76. Определение весовых коэффициентов**

Наименование фактора	Вес фактора	Доходный подход	Рыночный (сравнительный) подход
Учет влияния рыночной ситуации	30,00%	20,00%	10,00%
Достоверность информации	25,00%	12,50%	12,50%
Учет специфики объекта	25,00%	16,67%	8,33%
Учет задачи оценки	20,00%	10,00%	10,00%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100,00%</b>	<b>59,17%</b>	<b>40,83%</b>

**Таблица № 77. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости Объекта оценки**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Стоимость оцениваемых объектов без учета НДС, руб.	2 201 401 400	2 612 075 797	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>0,41</i>	<i>0,59</i>	-
<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки без учета НДС округленно до тысяч рублей, руб.</b>	<b>2 444 384 000</b>		

Необходимо отметить, что стоимости земельного участка и инфраструктурных объектов, приведенные далее, используются для целей учета и отражают условный вклад в стоимость комплекса, в связи с чем не могут быть использованы для каких-либо иных целей, кроме как для учета активов в составе закрытого паевого инвестиционного фонда.

**Таблица № 78. Согласование результатов и расчет согласованной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки**

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская (без учета прав на земельный участок)	Не применялся	Не применялся	1 772 615
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	<i>1</i>
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта (с учетом округления), руб.</b>	<b>1 773 000</b>		
Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96 (без учета прав на земельный участок)	Не применялся	Не применялся	795 900
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	-	<i>1</i>
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта (с учетом округления), руб.</b>	<b>796 000</b>		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	33 693 290	Не применялся	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	<i>1</i>	-	-

Показатель	Рыночный (сравнительный) подход	Доходный подход	Затратный подход
<b>Итоговая величина стоимости оцениваемого объекта (с учетом округления), руб.</b>	<b>33 693 000</b>		

Таким образом,

**Справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96, по состоянию на 03 апреля 2023 года, округленно до тысяч рублей составляет:**

**2 444 384 000 (Два миллиарда четыреста сорок четыре миллиона триста восемьдесят четыре тысячи) рублей РФ без учета НДС<sup>94</sup>,**

**в том числе:**

**Таблица № 79. Результаты оценки Объекта оценки<sup>95</sup>**

№п/п	Наименование	Справедливая стоимость, руб. без НДС <sup>96</sup>
1	Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96 (без учета прав на земельный участок)	2 408 122 000
2	Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская (без учета прав на земельный участок)	1 773 000
3	Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96 (без учета прав на земельный участок)	796 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047 +/- 7 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, 96	33 693 000
<b>5</b>	<b>Итого:</b>	<b>2 444 384 000</b>

Понятие стоимости, применяемое в оценочной деятельности, имеет вероятностный характер, поэтому стоимость находится в определенном интервале. Разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки может быть охарактеризован многими показателями, определяющимися активностью и прозрачностью рынка; учетом ценообразующих факторов, а также иными критериями. Оценщик считает допустимым определить возможные границы интервала в диапазоне  $\pm 20\%$  от итоговой величины стоимости, что соответствует принципам определения цены (ст. 40 НК РФ) для положений налогового законодательства.

<sup>94</sup> С учетом принятых ограничений и допущений

<sup>95</sup> Приведенные в настоящей таблице стоимости каждого оцениваемого объекта отражают условный вклад в общую стоимость Объекта оценки и не могут использоваться отдельно для каких-либо целей, кроме как для отражения на балансе фонда в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки согласно заданию на оценку (для целей переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда)

<sup>96</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости земельного участка величина НДС не применима

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

## Приложение 1. Задание на оценку

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

к Договору № 723-О/130/2019 от 09 декабря 2019 г. об оценке имущества,  
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Современный  
Арендный бизнес 2»

г. Москва

«17» марта 2023 г.

**Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Современный Арендный бизнес 2»**, в лице Алифировца Валерия Федоровича, действующего на основании доверенности от 27 декабря 2022 года, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**, в лице Генерального директора Найчука Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к Договору от 09.12.2019 г. № 723-О/130/2019 (далее – «Договор»):

- 1.1. Оценка Объекта оценки по заданию на оценку осуществляют следующий оценщик — штатный сотрудник Исполнителя (далее — «Оценщик»):  
Овчинников Виктор Сергеевич, Профессиональная деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», полис № 27850020-1007247-134-000055, страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей, период страхования с 11 декабря 2020 года по 31 декабря 2023 года, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 020313-1 от 31 мая 2021 года, членство в Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), рег. № 3872 от 27 октября 2016 года, место нахождения СРО: 119311, г. Москва, пр. Вернадского, д. 8А, пом. XXIII. Стаж осуществления оценочной деятельности – более 10 (Десяти) лет. Меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, к Оценщику не применялись.
- 1.3. Порядок оплаты: Оплата услуг производится путем перечисления денежных средств Заказчиком на расчетный счет Исполнителя, указанный в Договоре в размере 100% (Сто процентов) суммы вознаграждения, указанной в п. 1.2. настоящего Задания на оценку. НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания уполномоченным представителем Заказчика акта сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему заданию на оценку.
- 1.4. Список документов и информации, необходимых для оказания услуг в соответствии с настоящим заданием на оценку:
  1. Копии правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты;
  2. Копии действующих технических паспортов БТИ, включая экспликации, поэтажные планы и справку о состоянии зданий;
  3. Иные документы и данные, необходимые для выполнения работ по настоящему заданию, предоставляются Заказчиком Исполнителю в соответствии с направленным в адрес Заказчика Запросом, содержащим перечень необходимой для проведения оценки документации и/или информации.
- 1.5. При проведении оценки Объекта оценки по настоящему заданию на оценку будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности (указываются применимые):
  1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей на дату заключения Договора редакции).

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Министерства экономического развития Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200) (в действующей редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, в ред. приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200);
9. Приказ Министерства финансов Российской Федерации № 217н «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» от 28 декабря 2015 г. (в действующей редакции);
10. Приложение № 40 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» к Приказу Министерства финансов Российской Федерации № 217н от 28 декабря 2015 г.
11. Международные стандарты оценки (МСО), в части не противоречащей перечисленным выше нормативным правовым документам;

1.6. Объект оценки (описание Объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию):

<p>Объект оценки (состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)/ Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>1. Здание: торгово-развлекательный центр с кадастровым номером: 50:31:0000000:18255, назначение: нежилое, этажность: 7 (в т. ч. подземных этажей 1), общая площадь 32 835 кв. м, адрес объекта: Московская область, городской округ Чехов, г. Чехов, ул. Московская, вл. 96.                  2. Здание: трансформаторная подстанция с кадастровым номером: 50:31:0000000:14918, назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 54 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская.                  3. Сооружение: газопровод-ввод с кадастровым номером: 50:31:0040412:232, инвентарный номер 314:092:-4131, назначение: газоснабжение, протяженность 345 м, адрес объекта: Московская область, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская, д. 96.                  4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение торгового центра с кадастровым номером: 50:31:0040402:66, общая площадь 9 047+/-7 кв. м, адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Чехов, ул. Московская, 96.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для переоценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Современный</p>

	<p>Арендный бизнес 2» 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 28 декабря 2015 г. № 217н «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)», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предпосылки стоимости и основания для их установления	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается сделка с Объектом оценки;</li> <li>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. Предполагаемым использованием объекта является текущее использование;</li> <li>4. Характер гипотетической сделки – добровольный в типичных условиях.</li> </ol> <p>Согласно п. 11 ФСО II предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО II предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.</p> <p>В рамках настоящей оценки принимаются рыночные предпосылки, которые соответствуют виду определяемой стоимости.</p>
Иные расчетные величины	Не определяются
Дата оценки	03.04.2023 г.
Общие допущения и ограничения	— Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Исполнителя / Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения.

	<p>Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. Исполнитель / Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем / Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета и/или раскрытие которых соответствует политике конфиденциальности Заказчика. При этом в архиве Исполнителя / Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</p> <p>— Отчет об оценке и результаты оценки, указанные в нем, могут быть использованы только в соответствии с указанной в Задании на оценку целью оценки. В случае использования результатов оценки, представленных в настоящем Отчете об оценке, в иных целях, кроме цели оценки согласно Заданию на оценку, Оценщик не несет ответственность за возможные последствия таких действий Заказчика и/или третьих лиц.</p> <p>— Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Исполнителя / Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем / Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p> <p>— От Исполнителя / Оценщика не требуется давать показания или присутствовать в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда или других уполномоченных органов.</p> <p>— При проведении оценки Исполнитель / Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, предоставленную Заказчиком. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации. Исполнитель / Оценщик допускает, что все предоставленные Заказчиком копии документов, а также сведения в незадокументированной и устной форме соответствуют действительности и не оказывают негативного влияния на достоверность результатов проведения оценки Объекта оценки. Исполнитель / Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов об Объекте оценки, не отраженных в явном виде в исходной информации, влияющих на оценку. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за наличие таких скрытых фактов, необходимость выявления таковых и влияние данных фактов на результаты оценки. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.</p> <p>— Владелец / покупатель актива, несмотря на очевидную его заинтересованность в результатах оценки, является основным источником внутренней информации, необходимой для проведения оценки. Именно он выступает также основным</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>экспертом по оцениваемому объекту и владеет специфической информацией, недоступной в открытых информационных источниках. Необходимо отметить, что сам по себе факт заинтересованности сторон при подготовке информации не является основанием для отказа от ее использования. Законодательством РФ предусмотрено, что информация для оценки может быть получена от Заказчика, который по определению всегда является заинтересованной стороной.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p> <p>— Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Исполнитель / Оценщик считает достоверными. Информация, показатели, характеристики и иные данные, используемые Исполнителем / Оценщиком и содержащиеся в Отчете, представлены в источниках, которые, по мнению Исполнителя / Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Исполнитель / Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Исполнителем / Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>— В рамках оказания услуг по оценке Исполнитель / Оценщик не проводит специальные экспертизы и аудит, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, финансовый аудит, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.</p> <p>— В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Исполнителя / Оценщика и в объем работ по договору. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии Объекта оценки.</p> <p>— Исполнитель / Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственность за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологических загрязнений, если в Задании на оценку не указано иное.</p> <p>— Документы, предоставленные Заказчиком (правоподтверждающие документы, техническая документация) составлены по состоянию на различные даты. По данным Заказчика данные документы являются наиболее актуальными в отношении оцениваемых объектов. Оценка производится из допущения об их актуальности и достоверности на дату оценки.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>— Исполнитель / Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность 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 / Оценщик не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</p> <p>— При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя / Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p> <p>— Оценка проводится без учета обременения договорами ипотеки/залога, если таковые имеются.</p> <p>— С целью повышения точности расчетов при подготовке данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) могут возникнуть незначительные отклонения от результатов расчетов в программе Microsoft Excel, представленных в Отчете, не влияющие на достоверность определения стоимости. Кроме того, при проведении расчетов ввиду программных особенностей Microsoft Excel к расчету принимается не календарный год длительностью 365 дней, а финансовый равный 360 дням.</p> <p>— Итоговая величина стоимости Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Исполнитель / Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую величину стоимости Объекта оценки.</p> <p>— Описание факторов неопределенности, которые существенно влияют или могут влиять на результаты оценки, выполнено на основании анализа Исполнителя / Оценщика влияния факторов существенной неопределенности оценки исходя из общедоступных материалов, опубликованных в открытых источниках по состоянию на дату оценки. Данные факторы можно условно разделить на три группы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ связанные с особенностями объекта оценки, а также специфики рынка;</li><li>○ связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;</li><li>○ связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.</li></ul> <p>Исполнитель / Оценщик рекомендует пользователям Отчета периодически пересматривать влияние данных факторов существенной неопределенности оценки и при необходимости проводить актуализацию оценки. При этом Исполнитель /</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Оценщик особо отмечает, что влияние данных факторов на результаты оценки может быть неочевидным и не поддаваться достоверному учету, а трактовка степени их влияния на оценку может существенно отличаться в зависимости от используемой специалистами информации, которая может носить противоречивый характер. Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за риски, связанные с влиянием данных факторов существенной неопределенности оценки.</p> <p>— Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, связанной с политической нестабильностью. 24 февраля 2022 г. вышло обращение Президента России Владимира Путина о начале «специальной военной операции» на Украине, по состоянию на дату оценки идёт активная фаза специальной военной операции. Степень влияния происходящих событий на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и слабо измеряема и прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. Краткосрочные резкие скачки показателей в период проведения оценки не учитывались Оценщиком. Оценщик допускает, что сдержанная концепция расчетов и исключение из них влияния кратковременных и неопределенных на дату оценки макроэкономических явлений позволит получить наиболее достоверный результат. По мнению Исполнителя / Оценщика, на рынке существует значительная неопределенность. Данная оценка актуальна на дату проведения оценки. Определенная в Отчете стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки). Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета периодически пересматривать оценку стоимости, так как суждения и допущения Исполнителя / Оценщика, лежащие в основе расчетов, могут требовать пересмотра с течением времени, в том числе возможно и в краткосрочной перспективе, при этом Исполнитель / Оценщик не несет ответственность за вероятное наступление такой ситуации.</p> <p>— Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какими-либо частями объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.</p> <p>— Расчет стоимости произведен с учетом условий типичного налогообложения объектов недвижимости, характерного на рынке аналогичных объектов, по состоянию на дату оценки.</p> <p>— Расчет стоимости проведен с учетом долгосрочной аренды исходя из допущения, что имеющиеся Долгосрочные договоры аренды (на Объект оценки № 1) будут действительными в течение всего срока долгосрочной аренды и их существенные условия не будут изменены.</p> <p>Согласно п. 4 ФСО III в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</p> <p>Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI кроме оговоренных выше допущений и ограничений в тексте Отчета об оценке могут быть дополнительно оговорены иные допущения и ограничения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.</p>
Специальные допущения	Необходимость специальных допущений не выявлена.
Ограничения оценки	Необходимость иных ограничений в отношении источников информации и объема исследования, кроме приведенных выше общих допущений и ограничений, не выявлена.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке Объекта оценки	Публикация Отчета в целом или отдельных его частей и распространение среди общественности иными способами, а также любые ссылки на него или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Исполнителя / Оценщика относительно формы и контекста распространения, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.
Указание на форму составления отчета об оценке	Исполнитель составляет и предоставляет Заказчику 1 (Один) отчет об оценке в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, и/или на бумажном носителе в 1 (одном) экземпляре. Отчет также предоставляется в виде единого файла формата PDF.
Имущественные права на Объект оценки и ограничения (обременения) указанных имущественных прав	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Объект оценки № 1 – доверительное управление, долгосрочная аренда;</li> <li>• Объекты оценки №№ 2-4 – доверительное управление</li> </ul> <p>Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности на Объект оценки № 1 с учетом ограничения (обременения) долгосрочной арендой, без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p> <p>Право общей долевой собственности на Объекты оценки №№ 2-4 без учета ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления.</p>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр Объекта оценки проводится ассистентом отдела оценки. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра, отсутствуют.
Срок проведения оценки	До 06.04.2023 г. (включительно).
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях без НДС и представляется в виде числа.
Иная информация, предусмотренная	- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не выявлена;

<p>федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке помимо заказчика оценки отсутствуют;</li> <li>- специфические требования к Отчету об оценке в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации определяются политикой конфиденциальности Заказчика, иные специфические требования отсутствуют;</li> <li>- необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки, отсутствует;</li> <li>- предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного и о вынужденной продаже отсутствуют;</li> <li>- процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.</li> </ul>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).</p>

- 1.7. Стороны настоящим подтверждают, что сведения, указанные в настоящем задании на оценку, являются достаточными для целей статьи 1.4 Договора.
- 1.8. Настоящее задание на оценку составлено в 2 (Двух) экземплярах равной юридической силы: по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, и вступает в силу в день подписания Сторонами.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Заказчика**  
По доверенности



/В.Ф. Алифировец/

**От Исполнителя**  
Генеральный директор



/С.О. Найчук/

## Приложение 2. Документы Исполнителя



**ПОЛИС № 7811R/776/00134/7-05**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00134/7-03 (далее Дополнительное соглашение), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»**  
**Юридический адрес: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корпус 3, лит. А, пом. 68**  
**ИНН 7810233126, КПП 781001001**

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** согласно периодам ответственности:

Период ответственности	Страховая сумма на период ответственности (руб.)
28.04.2017 г. – 29.11.2018 г.	601 000 000,00
28.10.2018 г. – 31.12.2025 г.	1 101 000 000,00

**Франшиза:** не установлена  
**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация  
**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «28» апреля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2025 г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении вреда, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или в течение 3-х лет после его окончания за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период «28» апреля 2017 г. по «31» декабря 2025 г.

**Страховщик:**  
Ицковский К.А.   
На основании Доверенности 1307/121N от «16» декабря 2021г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербурга, 16.12.2021г.

115162, Москва, ул. Шаболовка, 34, стр. 6 +8-800-333-0-999 (бесплатно по России (бесплатная)); +7 (495) 258-0-999 (линейный Санкт-Петербург) № 3128 от 31.12.2017 г.

## Приложение 3. Рыночная информация

Аналоги, используемые в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/>

chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

20 мар, 18:55 1 566 просмотров, 0 за сегодня


### Торговая площадь, 19 341 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Карусель»

Московская область, Чехов. Симферопольское ш., 1 [На карте](#)

- Симферопольское шоссе, 51 км от МКАД
- Калужское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [Пожаловаться](#)



9 фото

19 341 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

**2 000 000 000 ₺** ↓


103 408 ₺ за м<sup>2</sup>


**+7 906 780-02-32**


**+7 985 207-19-42**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление  
отзыв после звонка

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СИГМА ИНВЕСТ**  
Документы проверены

 Отчёт о привлекательности пом  
и локации



Би  
от  
Па

WOJ  
ЖК  
реми

[y](#)

**Директ**

Лизинг  
коммерческой  
недвижимости

СРОК: до 7 лет, АВАНС: от 10%

chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Фотографии (9) Описание На карте

Торговая площадь, 19 341 м<sup>2</sup>

**НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! ОКУПАЕМОСТЬ около 6 ЛЕТ !!!**  
Продаём арендный бизнес от собственника - торговое здание с гипермаркетом Карусель, магазинами М.Видео, Детский Мир и другими арендаторами. Общий арендный поток 29.000.000 руб. в месяц. Договор аренды с гипермаркетом действует с 2012 по 2027 год. Здание в частной собственности юридического лица, упрощенная система налогообложения. Площадь в 3-х уровнях. Земельный участок 5,3477 Га в собственности. Стабильный бизнес, хорошее расположение, адекватная цена. Документы готовы к продаже. Просмотр по требованию покупателя. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. ТЦ Карусель. Площадь 19 300 кв.м. 3 этажа. Основные площади на 1-м этаже порядка 14500 тыс кв.м. Электричество 2 мвт. Центральные коммуникации, парковка 300 м/м. Газ, своя котельня. Земля 53,4 тыс кв.м. в собственности. Якоря: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla, Бургер кинг и другие. Кроме тц передаются вспомогательные постройки на земельном участке - склады, ангары и тд. Торговый центр 19 300 м<sup>2</sup> в г. Чехов. Симферопольское шоссе дом 1. Имеется гостевая парковка. Состояние здания хорошее. На центральной магистрали города. Продается ТЦ общей площадью 19300 кв.м., расположенный на центральной магистрали г. Чехов - Симферопольском шоссе. Рядом расположен новый большой жилой район Губернский, рынок, магазины автомобилей. Перед ТЦ парковка на 300 м/м. Остановка транспортная перед ТЦ. Центральные коммуникации: хол. вода, магистральный газ, электричество 2 МВт, своя котельная. Земля в собственности. Якорные арендаторы: Карусель, М.Видео, Детский мир, Zolla и другие. Новый ТРЦ в МО, г. Чехов, Симферопольское шоссе, д.1. Первая линия, 3 этажа. Арендаторы: федеральные сети. Центральные коммуникации, электричество 2 МВт. Собственная газовая котельная. Якорные арендаторы: Гипермаркет, Супермаркет бытовой техники и электроники, Товары для детей, Товары для дома, Универмаг одежды для всей семьи. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

2 000 000 000 Р

103 408 Р за м<sup>2</sup>

+7 906 780-02-32

+7 985 207-19-42

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление после звонка

СИГМА ИНВЕСТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
СИГМА ИНВЕСТ  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности по и локации



Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

Цена	2 000 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	103 408 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

chekhov.cian.ru/sale/commercial/14571929/

Фотографии (9) Описание На карте

Торговая площадь, 19 341 м<sup>2</sup>

Уточнить условия Пожаловаться

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт

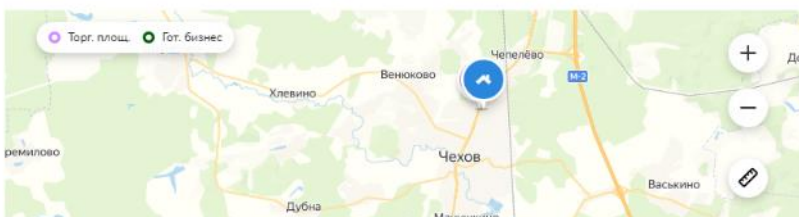
Парковка	Наземная
Количество мест	250

Парковка	Наземная
Количество мест	250
Стоимость	Бесплатно

в торговом центре «Карусель»

Московская область, Чехов, Симферопольское ш., 1  
Симферопольское шоссе, 51 км от МКАД Калужское шоссе, 60 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



2 000 000 000 Р

103 408 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

УСН

+7 906 780-02-32

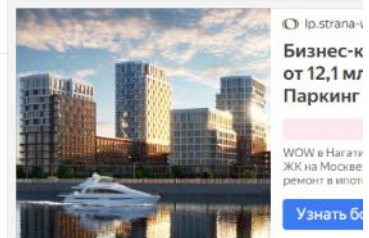
+7 985 207-19-42

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН после звонка

СИГМА ИНВЕСТ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
СИГМА ИНВЕСТ  
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации



Бизнес-к от 12,1мл Паркинг

WOW в Нагати ЖК на Москве ремонт в нп

Узнать б

РЕКЛАМА Продажа в БЦ «Омега-2» Продажа офисов от 40 м<sup>2</sup>. Гл Бизнес м Детский сад Пл

https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/

22 мар, 09:19 6 просмотров, 0 за сегодня Плати


### Торговая площадь (В), 5 698 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Сергиев Град»

Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 16 На карте

- Ярославское шоссе, 57 км от МКАД
- Сергиев Посад - Череповец шоссе, 57 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



5 698 м<sup>2</sup> Площадь

5 из 5 Этаж

Занято Помещение

В Класс

**480 000 000 Р** 84 241 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

**+7 906 040-46-41**

**+7 964 785-34-98**

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

**3.11** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Замоскворечье Коммерческая недвижимость**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

**Бизнес-парк класса А**

Продажа офисов от 11 млн руб. Машинмест в подарок!

+7 (495) 104-29-99

Акция действует до уведомления окончания организатором, пока товар есть в наличии, подробнее: https://gb-park.ru/#team. Рекламодатель и застройщик: ООО «Пионер-М», ОГРН 1037700173895, 143026, Московская обл., Одинцовский р-н, Новонизовское с/п, Амбулатория ул., д. 49 А/50.

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/

Фотографии (15) Описание На карте Похожие объявления

Торговая площадь, 5 698 м<sup>2</sup> В избранное

--ЛОТ 200199--

Уникальное предложение по аренде торговых площадей. Торговый центр расположен на привокзальной площади города Сергиев Посад центра паломничества и туризма, на линии основного потока перехода от Железнодорожного вокзала к Автовокзалу, а так же на пути туристического потока в Свято-Троицкую Сергиеву лавру, в сердце торговой зоны города, что обеспечивает постоянный клиентопоток в любое время суток (не менее 1000 чел/час пешеходного трафика, а в утренние и вечерние часы до 5000 чел/час; - Имеет лучшую транспортную доступность из любой точки города и района!). Как показали результаты городского конкурса Достопримечательности нашего города, по дизайну и архитектуре Торговый центр Сергиев Град является самым красивым и современным зданием в городе!

Имеется 2 отдельных входа с фасадной и фронтальной сторон. Комплекс оборудован грузопассажирский лифтом и пассажирским лифтом, загрузка осуществляется с отдельного пандуса. Охрана комплекса осуществляется круглосуточно (24 часа) силами лицензированного частного охранного предприятия.

**480 000 000 Р** 84 241 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

**+7 906 040-46-41**

**+7 964 785-34-98**

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



sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/

Фотографии (15) **Описание** На карте Похожие объявления
Торговая площадь, 5 698 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**Уточнить условия** [Пожаловаться](#)

**Общая информация**

Тип помещения	в торговом комплексе
Высота потолков	3,2 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4
Мощность, кВт	310

Парковка Наземная

Парковка Наземная

**Инфраструктура**

[Минимаркет](#) [Ресторан](#) [Кафе](#)

**в торговом центре «Сергиев Град»**

Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 16  
[Ярославское шоссе, 57 км от МКАД](#) [Сергиев Посад - Череповец шоссе, 57 км от МКАД](#)

**480 000 000 ₪**  
84 241 ₪ за м<sup>2</sup>

**+7 906 040-46-41**  
**+7 964 785-34-98**

**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](#)

**3А1** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замоскворечье Коммерческая недвижимость**  
Документы проверены

**PDF** Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Бизнес-парк класса А  
Продажа офисов от 11 млн руб. Машинистом в подарок!  
**+7 (495) 104-29-99**

Акция действует до уведомления окончания организатором, пока товар есть в наличии, подробнее <https://fb-park.ru/#team>. Рекламодатель и застройщик ООО «Плюсер-М», ОГРН 1037700173895, 143026, Московская обл., Одинцовский р-н, Новоивановское рп, Амбулаторная ул., д. 49 А/50.

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/284586679/

Фотографии (15) **Описание** На карте Похожие объявления
Торговая площадь, 5 698 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**в торговом центре «Сергиев Град»**

Московская область, Сергиев Посад, пл. Вокзальная, 16  
[Ярославское шоссе, 57 км от МКАД](#) [Сергиев Посад - Череповец шоссе, 57 км от МКАД](#)

**Похожие рядом** **Инфраструктура** **Панорама**

**Торговый центр Сергиев Град**

Год постройки	2009	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,14 га
Общая площадь	5 698 м <sup>2</sup>	Масштаб торгового комплекса	Районный
Дни работы	Ежедневно	Часы работы	Круглосуточно

**480 000 000 ₪**  
84 241 ₪ за м<sup>2</sup>

**+7 906 040-46-41**  
**+7 964 785-34-98**

**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](#)

**3А1** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Замоскворечье Коммерческая недвижимость**  
Документы проверены

**PDF** Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Бизнес-парк класса А  
Продажа офисов от 11 млн руб. Машинистом в подарок!  
**+7 (495) 104-29-99**

Акция действует до уведомления окончания организатором, пока товар есть в наличии, подробнее <https://fb-park.ru/#team>. Рекламодатель и застройщик ООО «Плюсер-М», ОГРН 1037700173895, 143026, Московская обл., Одинцовский р-н, Новоивановское рп, Амбулаторная ул., д. 49 А/50.

[Перейти на сайт](#)

**РЕКЛАМА** **САМОЛЕТ** [samoletplus.ru](#)

Вокзальная площадь, 15

МКАД, 94-й километр

Добавить Сбросить

На автомобиле 1 ч 5 мин  
56 км  
Посмотреть подробнее

На поезде 1 ч 35 мин  
Без пересадок, пешком 1,2 км

На такси ~ 1 565 Р 59 мин  
Время ожидания 6 мин

Пешком 12 ч 2 мин  
Пройти 60 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

<https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/>

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/

ЦИАН

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Сергиевом Посаде > Сергиев Посад - Череповец шоссе > Ярославское шоссе > улица 1-я Рыбная

23 мар, 11:29 741 просмотр, 1 за сегодня

Торговая площадь, 6 550 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Маяк»

Московская область, Сергиев Посад ул. 1-я Рыбная, 19/22 На карте

Ярославское шоссе, 57 км от МКАД

Сергиев Посад - Череповец шоссе, 57 км от МКАД

619 000 000 Р

94 504 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменениям цены

УСН

+7 906 780-02-32

+7 985 207-19-42

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

Специалист работает с 9:00 по 19:00.

Напишите ему или позвоните 27 марта.

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ СИГМА ИНВЕСТ

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

6 550 м<sup>2</sup> Площадь

1 из 3 Этаж

Свободно Помещение

7 фото

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/



Фотографии (7) **Описание** На карте Похожие объявления

Торговая площадь, 6 550 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

**НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!!** Продаём отличный торговый центр в центре города **ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС С ОКУПАЕМОСТЬЮ 6,5 ЛЕТ !!!** Этот крупнейший торговый центр Сергиева Посада расположен на Привокзальной площади. В торговом центре Маяк Сергиева Посада можно найти большой выбор товаров для всей семьи, дома и дачи по доступным ценам. Широкий ассортимент мужской, женской и детской одежды для спорта и повседневной жизни привлекают сюда множество посетителей. Готовый арендный бизнес. Окупаемость 6,5 лет. Торговый центр "МАЯК" полностью на 100 % заполнен арендаторами. ТЦ Маяк общей площадью 6 550 кв. м в г. Сергиев-Посад, Московской области, ул. 1-я Рыбная, 19/22 находится на центральной площади города вблизи железнодорожного и авто вокзалов. Земельный участок 3 300 кв. м в собственности, электричество 800 кВт. Крупные сетевые арендаторы: Fix Price, Enter, Бургер Кинг, Дикси и др. Напротив ТЦ располагаются авто и ж/д вокзалы, которые обеспечивают сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик и привлекают огромное количество посетителей. Яркими арендаторами являются ведущие сетевые ритейлеры Дикси (600 кв. м), Fix Price, Бургер Кинг, Связной, Эконом Аптека, ENTER, магазин Second Hand, Улыбка Радуги, Золото 585, ТОФА, Кузьма инструмент. Распределение по площади 1 этаж - 3 000 кв. м., 2 этаж - 1 800 кв. м., 3 этаж - 1 750 кв. м. Земельный участок - 0,33 Га в собственности. Коммерческие условия: Общая площадь - 6 550 кв. м. Годовой арендный поток - 103 000 000 руб. УСН. Срок окупаемости - 6,5 лет (без учета индексации). СУПЕРОБЪЕКТ ПО СУПЕРЦЕНЕ !!!

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Условия сделки**

Цена	619 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	94 504 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

619 000 000 Р

94 504 Р за м<sup>2</sup>

+7 906 780-02-32

+7 985 207-19-42

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

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

**Специалист работает с 9:00 по 19:00.**

Напишите ему или позвоните 27 марта.

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СИГМА ИНВЕСТ**  
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-парк класса А  
Продажа офисов от 11 млн руб. Машинместо в подарок!  
+7 (495) 104-29-99

sergiyev-posad.cian.ru/sale/commercial/148314659/



Фотографии (7) **Описание** На карте Похожие объявления

Торговая площадь, 6 550 м<sup>2</sup> [В избранное](#)

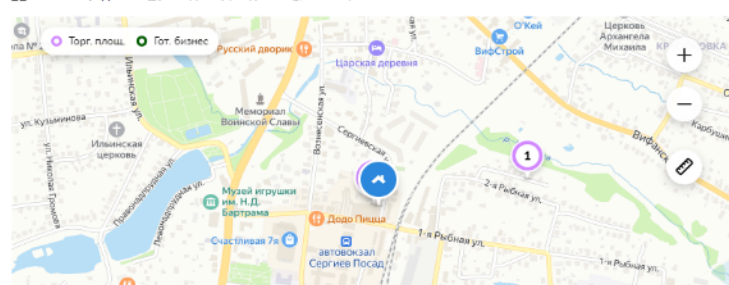
**Общая информация**

Тип помещения	street-retail
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная
Парковка	Наземная
Парковка	Спонтанная

**в торгово-офисном комплексе «Маяк»**

Московская область, Сергиев Посад, ул. 1-я Рыбная, 19/22  
Ярославское шоссе, 57 км от МКАД | Сергиев Посад - Череповец шоссе, 57 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



619 000 000 Р

94 504 Р за м<sup>2</sup>

+7 906 780-02-32

+7 985 207-19-42

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

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

**Специалист работает с 9:00 по 19:00.**

Напишите ему или позвоните 27 марта.

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**СИГМА ИНВЕСТ**  
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Бизнес-парк класса А  
Продажа офисов от 11 млн руб. Машинместо в подарок!  
+7 (495) 104-29-99

Акция действует до уведомления окончания организатором, пока товар есть в наличии, подробнее <https://fb-park.ru/82am>. Рекламодатель и застройщик ООО «Пинер-М», ОГРН 1037700173895, 143026, Московская обл., Одинцовский р-н, Новомаяковское рп, Амбулаторная ул., д. 49 А/50.

[Перейти на сайт](#)

1-я Рыбная улица, 19/22

МКАД, 94-й километр

Добавить Сбросить

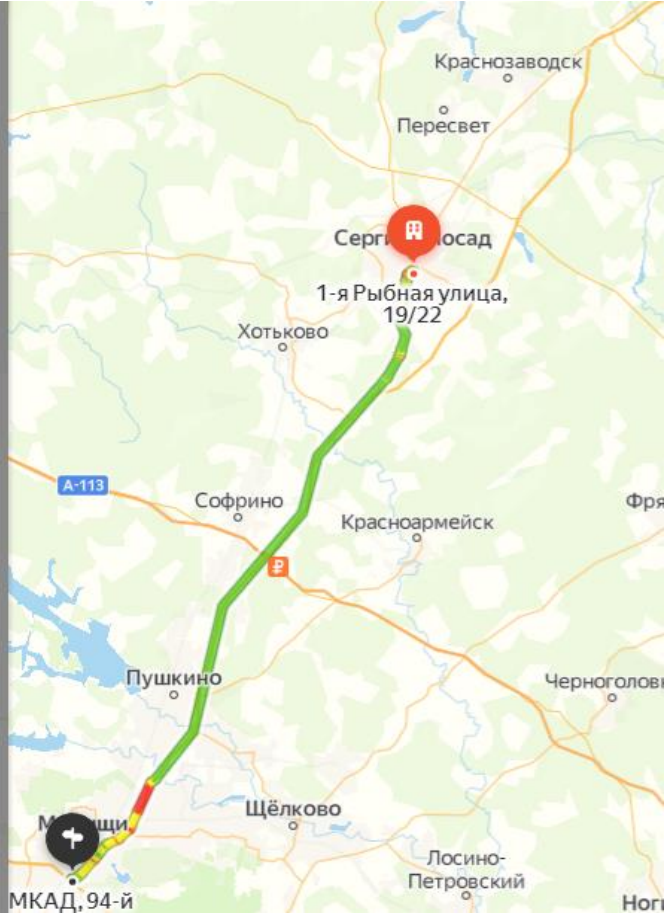
**На автомобиле** 1 ч 4 мин  
56 км  
[Посмотреть подробнее](#)

**На поезде** 1 ч 33 мин  
Без пересадок, пешком 1,3 км

**На такси** ~ 1 577₽ 59 мин  
Время ожидания 4 мин

**Пешком** 12 ч 4 мин  
Пройти 60 км

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



Соцреклама

## Информация, используемая в рамках рыночного (сравнительного) подхода к оценке земельного участка

<https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/>

chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/ Платное

13 мар, 09:15 595 просмотров, 1 за сегодня


### Коммерческая земля, 44 сот.

Московская область, Чехов [На карте](#)

- Симферопольское шоссе, 54 км от МКАД
- Калужское шоссе, 63 км от МКАД

♥ В избранное ← ↻ ⬇️ 📄 📧 👤 Пожаловаться

🔍 Поиск



50:31:0020501:7929 ☆

Земельный участок 📷 14 фото

ЕГРН План Отчет

**44.0 сот.**  
Площадь

**Участок поселений**  
Категория

**22 000 000 Р** ▼

500 000 Р за сот.

**+7 966 054-64-63**

✔️ 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

**ID 13030432**

Ещё 2 объекта


REKLAMA solaris-aero.ru



**Наши вертолёты быстро доставят вас в любую точку края.**

Узнать больше

REKLAMA WHITEWILL.RU



**Архитектурный проект Moments у м. «Тушинская» в Москве**

Подберём для вас 2-5 квартир бесплатно

chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/ Платное

Фотографии (14) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

**Коммерческая земля, 44 сот.** ♥ В избранное ←

Горячее предложение! Таких объектов на продаже в городе нет и не будет. Продаётся отличный участок в городе под коммерцию. Вид разрешённого использования 4.4 (магазины). Подходит под размещение магазина, рынка, торгового центра, офисного центра, спортивного центра, медицинского центра, ветеринарного центра, досугового центра, банного комплекса, ресторана, сервисного центра, мойки и и.д. (по генплану общественная деловая зона). Не попадает в зону КУРТ. Площадь участка позволяет построить серьёзный проект. Участок ровный, правильной формы и без обременений. Прилегающая территория, которая будет в вашем распоряжении составляет около 30 соток. Очень классное расположение: в 350 метров от Симферопольского шоссе, в самом крупном и развитом микрорайоне города (микрорайон Губернский состоит из высотных домов с численностью населения более ста тысяч человек), сейчас вокруг него строятся новые коттеджные посёлки, что обеспечит ещё увеличение численности населения, рядом с участком расположены действующие магазины, рынок, гостиница, ресторан, мойки, фабрика и т.д. Расположен у дороги с очень большим трафиком, ведущей в много деревень и коттеджных посёлков и отлично просматриваемый с неё. Подключено электричество 15 кВт. возможность увеличения есть. При необходимости, возможно подключение к газу, водоснабжению и канализации. Документы на строительство подъездного пути с основной дороги к участку оформлены и он частично построен. Не упустите возможность сейчас купить классный участок под ваш бизнес или инвестицию в хорошем месте и сохранить ваши деньги. Цена не окончательная и обсуждается.


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

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	22 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	5 000 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться



**22 000 000 Р** ▼

500 000 Р за сот.

**+7 966 054-64-63**

✔️ 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

**ID 13030432**

Ещё 2 объекта


REKLAMA solaris-aero.ru



**Наши вертолёты быстро доставят вас в любую точку края.**

Узнать больше

REKLAMA WHITEWILL.RU



**Архитектурный проект Moments у м. «Тушинская»**

chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/

Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Коммерческая земля, 44 сот. [В избранное](#)

Общая информация	
Мощность, кВт	15
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Торговые центры
Можно изменить	Да

Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Мощность	15 кВт
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Нет, можно подключить
Водоснабжение	Нет, можно подключить
Подъездные пути	Грунтовая дорога

**22 000 000 ₽** 500 000 ₽ за сот.

**+7 966 054-64-63**

SMS 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](#)

---

**ID 13030432**  
Ещё 2 объекта

REKLAMA

**Наши вертолёт быстро доставят вас в любую точку края.**

[Узнать больше](#)

REKLAMA

**Архитектурный проект Moments у м. «Тушинская» в Москве**

chekhov.cian.ru/sale/commercial/268233625/

Фотографии (14) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Коммерческая земля, 44 сот. [В избранное](#)

**Подъездные пути** Грунтовая дорога

Московская область, Чехов  
 Симферопольское шоссе, 54 км от МКАД | Калужское шоссе, 63 км от МКАД

**Похожие рядом** | Инфраструктура | Панорама

**22 000 000 ₽** 500 000 ₽ за сот.

**+7 966 054-64-63**

SMS 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](#)

---

**ID 13030432**  
Ещё 2 объекта

REKLAMA

**Наши вертолёт быстро доставят вас в любую точку края.**

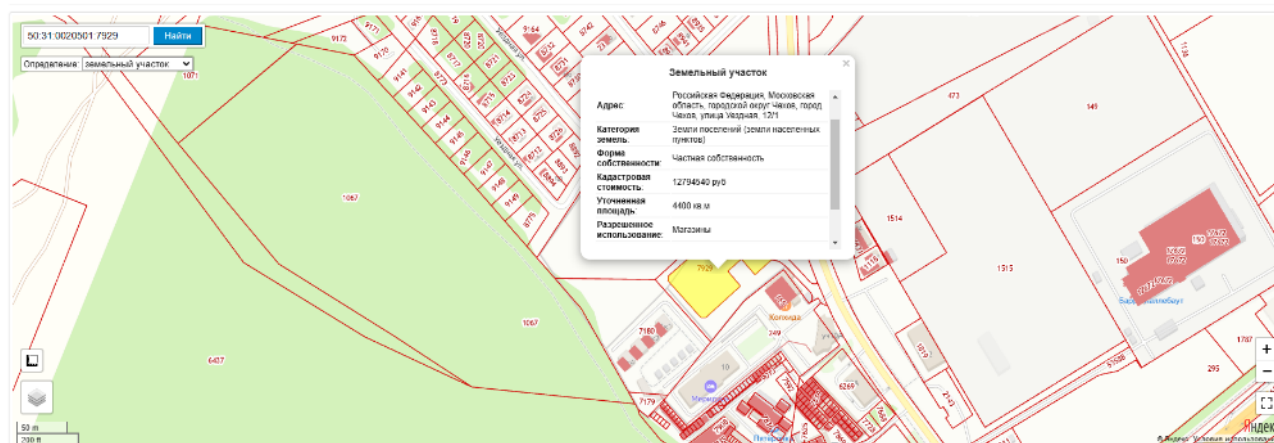
[Узнать больше](#)

REKLAMA

**Архитектурный проект Moments у м. «Тушинская» в Москве**

Подберём для вас 2-5 квартир бесплатно

### Публичная кадастровая карта



<https://www.proks.ru/nedvizhimost/81-zemelnyj-uchastok%02pod-stroitelstvo-torgovogo%02kompleksa>



Просто! Прогрессивно! Профессионально!  
**8 (800) 770-05-47**  
(звонок бесплатный)

Главная / Недвижимость / Участок под торговый комплекс

## Участок под торговый комплекс

Купить участок под строительство торгового центра - 15,5 млн. рублей.

К продаже предлагается земельный участок под строительство торгового комплекса общей площадью 0,5 гектара (50 соток), расположенный по границе застройки малоэтажного многоквартирного комплекса Морозовка (Чеховский район, д. Большое Петровское). Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Получены градостроительный план земельного участка и РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА площадью 1490 м.кв. Возможно подключение всех центральных коммуникаций (электричество, газ, вода, канализация) от сети ЖК Морозовка. Круглогодичный асфальтированный подъезд с двух сторон участка. Участок расположен по границе с окружной автодорогой, ведущей из Москвы и Чехова в крупные населенные пункты Чеховского района (ЖК Морозовка, д. Ходаево, Скуригино, Костомарово, Большое Петровское, поселки Чеховские дачи, Санатория, Ол-Виль, Свой Дом и т.д.). В непосредственной близости автобусная остановка (Морозовка).



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса

www.proks.ru/medvizhimost/81-zemelnij-uchastok%02pod-stroitelstvo-torgovogo%02kompleksa



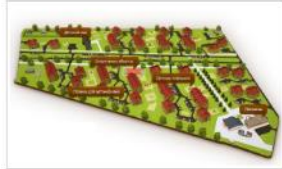
Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



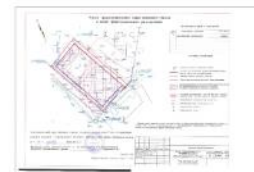
Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



Земельный участок под строительство торгового комплекса



1

Публичная кадастровая карта

50:31.000000:1183 Найти

Определение земельного участка

**Земельный участок**

Адрес: Московская область, Чеховский район, Стрельковское (райское) поселение, в районе д. Большие Петровское

Категория земель: Земли населенных пунктов

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 902090 руб

Учтенная площадь: 5000 кв. м

Разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861>

[www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861](https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861)

**100 000 000 Р**

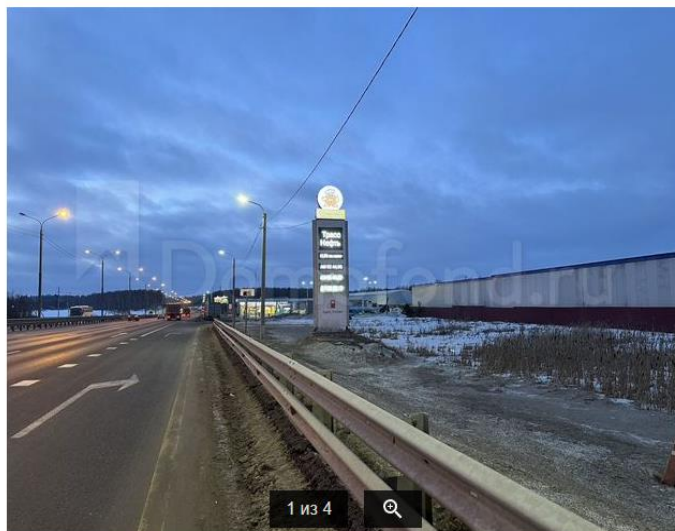
**Земли промназначения, 300 соток**

Московская область, городской округ Чехов, М-2 Крым, 58-й километр, Любучаны, Московская область

Детково 3.9 км

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 4



**Контактное лицо**

Размещает объявления: 5 лет

Всего за 3 месяца: 32

+79584628859

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.



Связаться с владельцем

+79584628859

**Земли промназначения, 300 соток**

3 га на первой линии Симферопольского шоссе М2, 37 км от МКАД, возле вертолета. Под придорожный сервис, общественное питание, торговый комплекс, склады. Площадь можно увеличить, соседний участок тоже продаю.

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861

100 000 000 ₽

### Земли промназначения, 300 соток

Московская область, городской округ Чехов, М-2 Крым, 58-й километр, Любучаны, Московская область


Детково 3.9 км

 В избранное


 Получать похожие


### Земли промназначения, 300 соток


3 га на первой линии Симферопольского шоссе М2, 37 км от МКАД, возле вертолета. Под придорожный сервис, общественное питание, торговый комплекс, склады. Площадь можно увеличить, соседний участок тоже продаю.

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 6295376861

Расстояние от центра: 37 км

Площадь: 300 соток

Цена: 100 000 000 ₽

Цена за сотку: 333 333 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 26/1/2023

Дата обновления объявления: 9/3/2023

### Расположение

Московская область, городской округ Чехов, М-2 Крым, 58-й километр, Любучаны, Московская область

Детково 3.9 км

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861

100 000 000 ₽

**Земли промназначения, 300 соток**

Московская область, городской округ Чехов, М-2 Крым, 58-й километр, Любучаны, Московская область

Детково 3.9 км

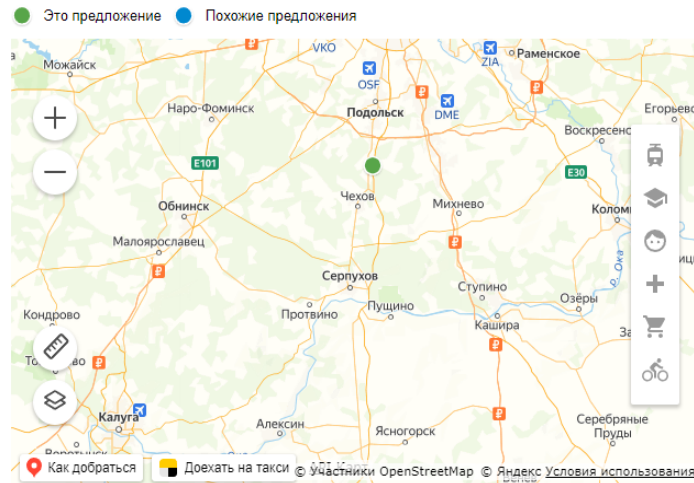
★ В избранное

🔔 Получить похожие объявления

### Расположение

Московская область, городской округ Чехов, М-2 Крым, 58-й километр, Любучаны, Московская область

Детково 3.9 км



www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubuchany-6295376861

Домофонд > Продажа участков > Московская область > Любучаны > Номер в каталоге: 6295376861

100 000 000 ₽

**Земли промназначения, 300 соток**

Московская область, городской округ Чехов, М-2 Крым, 58-й километр, Любучаны, Московская область

Детково 3.9 км

★ В избранное

🔔 Получить похожие объявления



#### Контактное лицо

Размещает объявления: 5 лет

Всего за 3 месяца: 32

+79584628859

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.



Связаться с владельцем

+79584628859

## Приложение 4. Документы, предоставленные Заказчиком

### письмо-представление



Управляющая компания

**ПЕРВАЯ**

Телефон +7 (495) 258 05 34

www.first-am.ru

Исх. № *Б/К*  
«03» апреля 2023 года

В ООО «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ»

#### Письмо-представление

Настоящим подтверждаем, что предоставленная в составе нижеперечисленных документов информация соответствует известным нам фактам, отражает наши планы и прогнозы:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-63126601 (земельный участок).
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-64824587 (здание трансформаторной подстанции).
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-64824393 (сооружение: газопровод-ввод).
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-63121936 (торгово-развлекательный центр).
5. Кадастровый паспорт сооружения (газопровод-ввод) от 01.11.2012 г.
6. Кадастровый паспорт на здание трансформаторной подстанции от 31.10.2012 г.
7. Технический паспорт на здание (торгово-развлекательный центр) от 20.05.2011 г.
8. Технический план здания (торгово-развлекательного центра) от 13.06.2019 г.
9. ТРЦ Карнавал. Планировки. 13.03.2023.
10. Реестр арендаторов (включая долгосрочные и краткосрочные договоры аренды) по состоянию на 28.02.2023 г. (существенных изменений от даты формирования информации до даты оценки не произошло) с указанием следующих данных:
  - Наименование контрагента;
  - Номер, дата договора;
  - Дата начала аренды;
  - Дата окончания договора;
  - Условия сроков действия;
  - Тип договора;
  - Торговый знак;
  - Объект аренды;
  - Расчетная площадь / площадь ВОМА;
  - Операционный доход за объект в мес. (вазовая постоянная арендная плата / эксплуатационный платеж / плата за рекламу);
  - Условия индексации;
  - Условия предоставляемых скидок;

- Размер дополнительной арендной платы в % от товарооборота (данные о величинах товарооборота не предоставляются).

11. Данные о фактически полученных доходах и расходах в период с 2020 г. по февраль 2023 г.

12. Выборочные договоры аренды в количестве 16 шт.

В соответствии с политикой конфиденциальности заключенные договоры аренды, дополнительные соглашения, финансовые условия (пп. 10-12) относятся к документам ограниченного доступа. В связи с чем просим не прикладывать к отчету об оценке конфиденциальные документы и не раскрывать наименование контрагентов, а также финансовые условия и иные существенные условия и данные в соответствии с политикой конфиденциальности. Дополнительно сообщаем и даем согласие на использование и публикацию в отчете об оценке сводной информации, относящейся к группе контрагентов или торговому центру в целом.

Сообщаем дополнительные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов:

- 1) Трансформаторная подстанция (кадастровый номер 50:31:0000000:14918) расположена на земельном участке, не входящем в состав объекта оценки. По состоянию на дату оценки права на часть земельного участка под трансформаторной подстанцией не оформлены. Ведется процесс оформления права на данную часть земельного участка.
- 2) Арендопригодная площадь торгово-развлекательного центра составляет 17 859,74 кв. м.
- 3) Год постройки газопровода - 2009 г.
- 4) Строительный объем трансформаторной подстанции 162 куб. м.

Сообщаем дополнительные условия получения доходов от оцениваемых объектов:

- 1) Доход от парковочных мест возникает за счет эксплуатации подземной парковки. Использование машино-мест на подземной парковке в первые 15 минут - бесплатно, далее - 50 руб. за первые 2 часа, затем 50 руб. в час. Наземная парковка бесплатная.
- 2) Штрафы в поступлениях от контрагентов являются величиной непредсказуемой и не подлежащей прогнозированию, поскольку нарушение условий договоров аренды не зависит от арендодателя. Штрафы не являются источником дохода арендодателя, взимаются для покрытия издержек, связанных с нарушением договора аренды.
- 3) На дату оценки некоторым арендаторам предоставляются скидки к базовой величине арендной платы, размер которых зафиксирован дополнительными соглашениями к договорам аренды. Арендодатель предполагает обсуждение с арендаторами пролонгации скидок.

Представитель по доверенности



В.Ф. Алифировец/

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 19	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601	
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50-31/028/2007-417
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, 96
Площадь:	9047 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	27830562.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:31:0000000:18255
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под размещение торгового центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом 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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 14.04.2015; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВьмелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № 6/н выдан: - вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок,		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66		
	предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.05.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.		
Получатель выписки:	Найтух Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0040402:66-50/001/2017-3 09.11.2017 18:34:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:34:36	
	номер государственной регистрации:	50:31:0040402:66-50/001/2017-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» ЗПИФ недвижимости и "Современный Арендный бизнес 2", ИНН: 7710183778	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 5

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601		Всего листов выписки: 19
Кадастровый номер:	50:31:0040402:66	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	116°33.9'	0.4	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
2	1.1.2	1.1.3	116°45.2'	25.84	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
3	1.1.3	1.1.4	117°12.1'	18.09	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
4	1.1.4	1.1.5	118°4.3'	0.17	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
5	1.1.5	1.1.6	116°47.3'	46.04	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
6	1.1.6	1.1.7	116°46.0'	7.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	205°23.9'	87.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	296°12.5'	99.42	данные отсутствуют	50:31:0000000:61768(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
9	1.1.9	1.1.10	25°54.4'	4.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	296°27.8'	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	26°54.7'	2.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	25°52.9'	37.43	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
13	1.1.13	1.1.14	26°31.8'	29.15	данные отсутствуют	50:31:0040402:229	адрес отсутствует; serov-e@mail.ru
14	1.1.14	1.1.15	117°1.6'	5.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.1	26°32.8'	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3.2 Лист 9

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

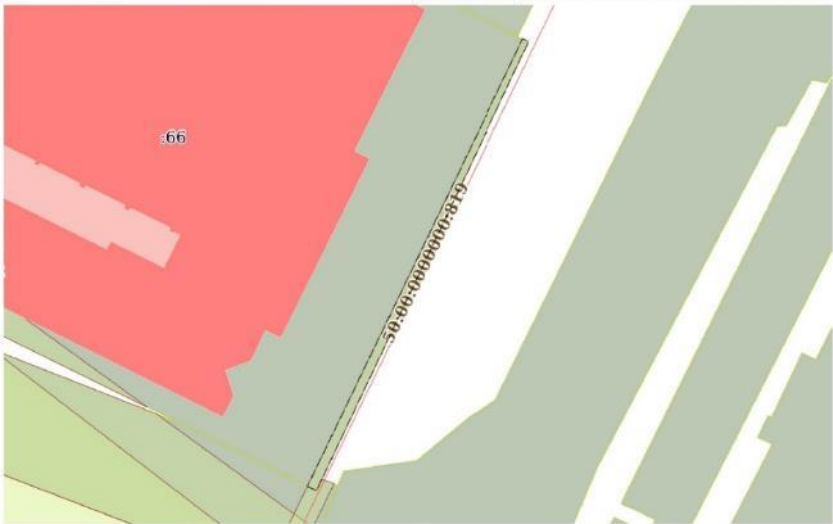
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	402043.54	2184824.39	-	0.02
2	402043.36	2184824.75	-	0.02
3	402031.73	2184847.82	-	0.02
4	402023.46	2184863.91	-	0.02
5	402023.38	2184864.06	-	0.02
6	402002.63	2184905.16	-	0.02
7	401999.18	2184912	-	0.02
8	401920.22	2184874.51	-	0.02
9	401964.13	2184785.31	-	0.02
10	401968.33	2184787.35	-	0.02
11	401970.58	2184782.83	-	0.02
12	401973.22	2184784.17	-	0.02
13	402006.9	2184800.51	-	0.02
14	402032.98	2184813.53	-	0.02
15	402030.71	2184817.98	-	0.02
1	402043.54	2184824.39	-	0.02

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1	
			
Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------


М.П.

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2	
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 4.1 Лист 13

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:31.0040402:66/1	127	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело Охранная зона «Волоконно-оптическая линия связи «Юг» ОАО «ВымпелКом» на территории Московской области Чеховского района» от 26.06.2014 № 6 и выдан: -; Содержание ограничения (обременения): Постановление Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 09.06.1995 №578. 1. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиодиффракции, юридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиодиффракции, строить каналы (арьки), устраивать заграждения и другие препятствия; д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиодиффракции; ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи. 2. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиодиффракции, в частности: а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиодиффракции, размещены

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
		<p>технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодиффракции по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения; б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиодиффракции в целях пользования услугами связи; е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиодиффракции (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое); Реестровый номер границы: 50.31.2.30</p>	
50:31:0040402:66/2	412	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и</p>	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
		оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянок судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.15	
50:31:0040402:66/3	53	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	
		сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реестровый номер границы: 50.31.2.14	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 4.2 Лист 17

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 19
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63126601			
Кадастровый номер:		50:31:0040402:66	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401921	2184872.93	-	-
2	401920.22	2184874.51	-	0.02
3	401999.18	2184912	-	0.02
4	401999.7	2184910.97	-	-
1	401921	2184872.93	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 19				
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/2				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401973.22	2184784.17	-	0.02
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.33	2184787.35	-	0.02
4	401964.13	2184785.31	-	0.02
5	401934.86	2184844.76	-	-
6	401949.25	2184824.9	-	0.1
7	401977.25	2184786.27	-	0.1
8	401977.33	2184786.16	-	-
1	401973.22	2184784.17	-	0.02

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63126601				
Кадастровый номер:			50:31:0040402:66	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:31:0040402:66/3				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401971.32	2184783.2	-	-
2	401970.58	2184782.83	-	0.02
3	401968.67	2184786.66	-	-
4	401971.26	2184783.28	-	-
1	401971.32	2184783.2	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-
2	401964.13	2184785.31	-	0.02
3	401954.15	2184805.58	-	-
4	401967.71	2184787.92	-	-
1	401968.2	2184787.28	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2023, поступившего на рассмотрение 17.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587			
Кадастровый номер:	50:31:000000:14918		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4116; Условный номер 50-50-31/069/2009-289		
Местоположение:	Московская область, Чеховский район, городское поселение Чехов, г. Чехов, ул. Московская		
Площадь:	54		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	здание трансформаторной подстанции		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2009		
Кадастровая стоимость, руб.:	835302,26		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:000000:32038		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587			
Кадастровый номер:	50:31:000000:14918		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:14918	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:14918-50/001/2017-3 09.11.2017 18:14:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:14:39	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:14918-50/001/2017-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.09.2021 по 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество «Управляющая компания «Первая» ЗПИФ недвижимости и "Современный Арендный бизнес 2", ИНН: 7710183778	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

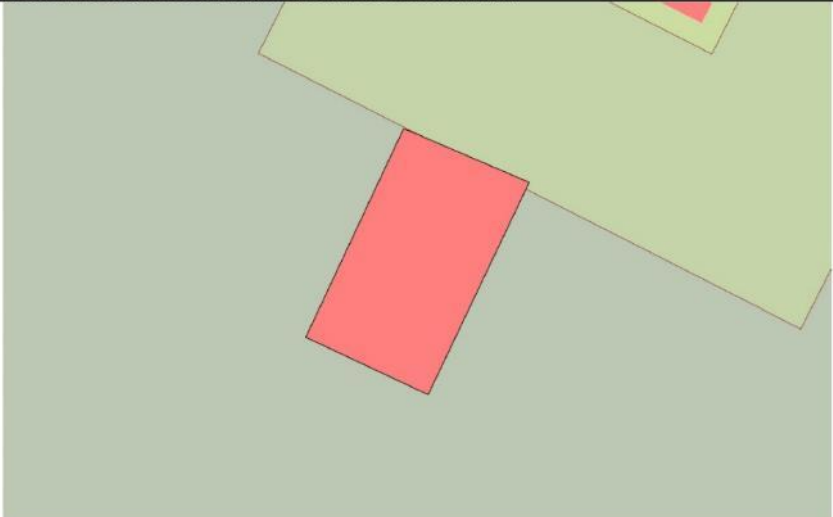
Лист 4

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 8		
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64824587		
Кадастровый номер:		50:31:000000:14918
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587			
Кадастровый номер:		50:31:000000:14918	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 5.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587			
Кадастровый номер:		50:31:000000:14918	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402088.37	2184859.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402079.03	2184855.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402081.56	2184849.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402090.74	2184854.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587						
Кадастровый номер:				50:31:000000:14918		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824587						
Кадастровый номер:			50:31:000000:14918			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	50:31:000000:32038	01	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	54

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области**  
полное наименование органа регистрации прав  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.03.2023, поступившего на рассмотрение 17.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393			
Кадастровый номер:	50:31:0040412:232		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-4131; Условный номер 50-50-31/067/2009-182		
Местоположение:	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96		
Площадь:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	345	в метрах
Назначение:	нежилое, городского коммунального хозяйства, газоснабжения		
Наименование:	Сооружение: газопровод-ввод		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	746214.02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0040412:232-50/001/2017-3 09.11.2017 18:39:37
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:39:39	
	номер государственной регистрации:	50:31:0040412:232-50/001/2017-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Управляющая компания "Первая", ИНН: 7710183778	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.


Лист 4

Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
17.03.2023г. № КУВН-001/2023-64824393		
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393			
Кадастровый номер:		50:31:0040412:232	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
1	402097.5	2184575.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402107.08	2184580.11	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402104.86	2184638.87	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402106.99	2184664.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402108.2	2184679.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402060.18	2184680.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402039.13	2184681.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402028.15	2184681.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402000.79	2184725.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	401997.36	2184730.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	401990.42	2184741.49	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401987.84	2184745.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 7

Сооружение							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393							
Кадастровый номер:				50:31:0040412:232			
13	401984.53	2184750.67	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.01	2184759.27	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401987.34	2184766.77	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401977.4	2184785.86	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 8

Сооружение						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
17.03.2023г. № КУВИ-001/2023-64824393						
Кадастровый номер:				50:31:0040412:232		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области  
филиальное наименование: органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.03.2023, поступившего на рассмотрение 15.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255		
Номер кадастрового квартала:	50:31:0040402		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 314:092-2459; Условный номер 50-50-31/019/2011-084		
Местоположение:	Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Московская, владение 96		
Площадь:	32835		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торгово-развлекательный центр		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Легкие из местных материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2011		
Год завершения строительства:	2011		
Кадастровая стоимость, руб.:	2038900813.28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:31:0040402:229, 50:31:0040402:66		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:31:0000000:40553, 50:31:0000000:40554, 50:31:0000000:40555, 50:31:0000000:40556, 50:31:0000000:40557, 50:31:0000000:40558, 50:31:0000000:40559, 50:31:0000000:40560, 50:31:0040402:898		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.		
Получатель выписки:	Найчук Сергей Олегович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", 7810233126		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Раздел 2 Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:0000000:18255	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Современный Арендный бизнес 2", под управлением Акционерного общества "Сбер Управление Активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:31:0000000:18255-50/001/2017-33 09.11.2017 18:30:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.08.2022 17:13:54	
	номер государственной регистрации:	50:31:0000000:18255-50/143/2022-93	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2022 3 года	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0137/22, выдан 12.07.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
4.2	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:22:28</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/155/2021-82</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.08.2021 на 5 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0088/18, выдан 16.07.2018</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 25.07.2019 11:40:51</p> <p>номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/001/2019-57</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.12.2018 с 19.12.2018 на 5 лет</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № НЕД-0223/18/5, выдан 19.12.2018, дата государственной регистрации: 25.07.2019, номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/001/2019-56 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 12.08.2020, дата государственной регистрации: 11.01.2021, номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/143/2021-61
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.09.2018 15:41:09
номер государственной регистрации:	50:31:000000:18255-50/031/2018-36
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.09.2018 по 08.06.2030 с 07.09.2018 по 08.06.2030
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды, № 75/16, выдан 01.09.2016, дата государственной регистрации: 07.09.2018, номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/031/2018-35
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.11.2017 18:31:00	
	номер государственной регистрации:	50:31:000000:18255-50/001/2017-34	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 30.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Сбер Управление Активами", ИНН: 7726030449	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сбербанк - Арендный бизнес 2", выдан 29.08.2016 Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Сбербанк-Арендный бизнес 2", № 9, выдан 09.02.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:33:51
	номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/155/2021-84
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 02.11.2018 на 3 (три) года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0183/18, выдан 02.11.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.2	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 11.08.2021 18:25:21
	номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/155/2021-83
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08.10.2018 15 лет с даты подписания Акта передачи
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды, № НЕД-0166/18/4, выдан 04.10.2018

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание		Лист № 6 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 23	
		Всего разделов: 8	
		Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936		Кадастровый номер: 50:31:000000:18255	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.08.2021 18:14:44	
	номер государственной регистрации:	50:31:000000:18255-50/155/2021-81	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2019 на 11 лет с даты подписания передаточного акта	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № НЕД-0225/18, выдан 01.01.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Здание																							
вид объекта недвижимости																							
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23																						
Всего разделов: 8																							
Всего листов выписки: 44																							
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936																							
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255																						
4.4	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>05.10.2016 15:50:08</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50/031-50/027/011/2016-2381/2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Физическое лицо</td> </tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5  Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7  Долгосрочный договор аренды помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	05.10.2016 15:50:08	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5  Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7  Долгосрочный договор аренды помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
вид:	Аренда																						
дата государственной регистрации:	05.10.2016 15:50:08																						
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/027/011/2016-2381/2																						
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2014 по 31.12.2018 с 01.11.2014 по 31.12.2018																						
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо																						
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют																						
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение №4 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-5  Дополнительное соглашение №7 к Долгосрочному Договору аренды Помещения №12/14 от "01" ноября 2014 года, выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-7  Долгосрочный договор аренды помещения №12/14, выдан 01.11.2014, дата государственной регистрации: 15.02.2017, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/031/2017-6																						
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																						
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																						
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:																							
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																							
4.5	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Аренда</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>17.06.2016 16:56:05</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50-50/027-50/031/005/2016-6286/4</td> </tr> </table>	вид:	Аренда	дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05	номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4																
вид:	Аренда																						
дата государственной регистрации:	17.06.2016 16:56:05																						
номер государственной регистрации:	50-50/027-50/031/005/2016-6286/4																						

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.05.2013 по 11.04.2016 с 08.05.2013 по 11.04.2016
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 71/13, выдан 01.04.2013, дата государственной регистрации: 08.05.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/028/2013-140  Соглашение об уступке прав и обязанностей к Договору аренды нежилого помещения №71/13 от 01 апреля 2013 года, выдан 01.07.2015, дата государственной регистрации: 17.06.2016, номер государственной регистрации: 50-50/027-50/031/005/2016-6286/3
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.6 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	24.03.2016 10:24:31
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2016-478/2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.03.2016 с 24.03.2016 на срок 3 года
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КВВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 19/14, выдан 21.07.2014, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2016-478/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.7 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	02.10.2015 15:59:12
номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/001/2015-7894/2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2021 с 01.01.2021 по 31.12.2022
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 73/15, выдан 20.04.2015, дата государственной регистрации: 02.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/001/2015-7894/1
	Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды помещения № 73/15 от "20" апреля 2015 г., № 2, выдан 24.05.2016, дата государственной регистрации: 11.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/001-50/027/011/2016-4479/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.08.2015 13:46:31	
	номер государственной регистрации:	50-50/031-50/031/003/2015-7235/2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.08.2015 по 31.08.2018 с 31.08.2015 по 31.08.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 28/14, выдан 08.06.2014, дата государственной регистрации: 31.08.2015, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/031/003/2015-7235/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.9	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	19.12.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/039/2014-053	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2014 по 19.12.2017 с 19.12.2014 по 19.12.2017
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 68/14, выдан 01.07.2014, дата государственной регистрации: 19.12.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/039/2014-053
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.10	Аренда
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	26.11.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/056/2014-304
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2014 с 26.11.2014 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 14/14, выдан 24.06.2014, дата государственной регистрации: 26.11.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/056/2014-304

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.11 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	16.10.2014 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/50/2014-159
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2014 с 16.10.2014 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды помещения, № 48/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 16.10.2014, номер государственной регистрации: 50-50-31/50/2014-159
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
4.12	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	31.12.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-232	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2013 по 28.05.2017 с 31.12.2013 по 28.05.2017 включительно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 10/13, выдан 28.06.2013, дата государственной регистрации: 31.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-232  Соглашение об уступке прав и обязанностей (перемене стороны) по Долгосрочному договору аренды помещения №10/13 от 28.06.2013г., выдан 01.03.2016, дата государственной регистрации: 21.09.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-3115/1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.13	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.12.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/070/2013-211	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.12.2013 с 30.12.2013 на 5 лет	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения №59/13, выдан 20.09.2013, дата государственной регистрации: 30.12.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/070/2013-211
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.14 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	05.11.2013 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/058/2013-367
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.10.2013 с 28.10.2013 сроком на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №61, выдан 08.08.2011, дата государственной регистрации: 28.10.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/058/2013-367 Передачный акт Закрытого акционерного общества "Фараон" реорганизуемого в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью "Фараон", выдан 30.04.2013

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КВВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.15 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	30.08.2013 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/047/2013-133
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.08.2013 с 30.08.2013 на срок 3 года и 2 месяца
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды помещения, № 54/13, выдан 02.05.2013, дата государственной регистрации: 30.08.2013, номер государственной регистрации: 50-50-31/047/2013-133
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 16 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 44		
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936		
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255	
4.16	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-31/071/2012-344
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.12.2012 с 19.12.2012 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 14, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 19.12.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/071/2012-344
	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
4.17	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	22.06.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	50-50-99/047/2012-128
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.06.2012 по 31.03.2027 с 22.06.2012 по 31.03.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 17 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер: 50:31:000000:18255	
основание государственной регистрации:	<p>Договор субаренды нежилого помещения, выдан 17.04.2012, дата государственной регистрации: 22.06.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/047/2012-128</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 24.12.2021, дата государственной регистрации: 31.03.2022, номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/143/2022-85</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору субаренды нежилого помещения от 17 апреля 2012 года, выдан 01.08.2022, дата государственной регистрации: 12.09.2022, номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/155/2022-94</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.18 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	15.05.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/057/2011-119
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.05.2012 с 15.05.2012 на 7 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 14.12.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/057/2011-119

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 18 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
	Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012, дата государственной регистрации: 15.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/023/2012-264 Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 20, выдан 24.06.2011 Соглашение об уступке прав и обязанностей (перенайме) по Договору аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №20 от 24.06.2011, выдан 01.03.2012
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.19	вид: Аренда
	дата государственной регистрации: 11.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации: 50-50-31/022/2012-355
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.05.2012 с 11.05.2012 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011, дата государственной регистрации: 11.05.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/022/2012-355
	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 58, выдан 24.06.2011

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 19 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:0000000:18255
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.20 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	30.03.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/013/2012-177
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.03.2012 по 31.03.2027
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды помещения, № 01-6/747, выдан 23.01.2012, дата государственной регистрации: 30.03.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/013/2012-177 Дополнительное соглашение, № 5, выдан 04.03.2022, дата государственной регистрации: 21.04.2022, номер государственной регистрации: 50:31:0000000:18255-50/143/2022-86
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 20 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.21	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-347	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.05.2017 по 30.04.2027 с 01.05.2017 по 30.04.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре, № 64, выдан 12.07.2011, дата государственной регистрации: 15.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-347 Дополнительное соглашение, № 8, выдан 01.12.2022, дата государственной регистрации: 16.02.2023, номер государственной регистрации: 50:31:000000:18255-50/143/2023-98	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.22	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-50-31/004/2012-088	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 21 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.02.2012 с 13.02.2012 сроком на 5 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 40, выдан 13.07.2011, дата государственной регистрации: 13.02.2012, номер государственной регистрации: 50-50-31/004/2012-088
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.23 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-068
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды жилых помещений в торгово-развлекательном центре №67, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-068

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 22 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936	
Кадастровый номер:	50:31:000000:18255
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №67 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4818/1 данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.24 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	19.10.2011 00:00:00
номер государственной регистрации:	50-50-31/046/2011-024
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.10.2011 с 19.10.2011 сроком на 14 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений в торгово-развлекательном центре №66, выдан 08.09.2011, дата государственной регистрации: 19.10.2011, номер государственной регистрации: 50-50-31/046/2011-024 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №66 от 08 сентября 2011 г., № 3, выдан 25.07.2016, дата государственной регистрации: 02.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/031-50/027/011/2016-4812/1
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 23 раздела 2	Всего листов раздела 2: 23	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 44		
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936		
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВН-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
1	402032.42	2184813.86	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	402027.87	2184822.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	402028.99	2184826.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	402025.6	2184827.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	402024.84	2184829.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	402025.96	2184832.56	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	402022.56	2184833.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	402013.2	2184852.47	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	402022.86	2184857.61	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	402015.96	2184871.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	402004.87	2184893.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	401993.18	2184887.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936							
Кадастровый номер:				50:31:000000:18255			
13	401990.53	2184886.46	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	401979.92	2184881.21	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	401978.58	2184883.89	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	401947.13	2184868.23	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	401948.45	2184865.51	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	401943.16	2184863.03	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	401941.39	2184858.43	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	401936.95	2184859.93	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	401933.2	2184858.02	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	401944.18	2184835.97	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	401970.5	2184783.1	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	402008.7	2184802.08	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	402012.06	2184800.87	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	402013.32	2184804.38	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	402014.81	2184805.12	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	402018.14	2184803.91	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	402019.4	2184807.39	-		0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 44	
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936							
Кадастровый номер:				50:31:000000:18255			
30	402032.42	2184813.86	-	0.1		данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.


Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 4 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936						
Кадастровый номер:				50:31:000000:18255		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-50, зона 2						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	

Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	401981.67	2184818.26	0.1	
2	401978.26	2184825.16	0.1	
3	401977.75	2184824.92	0.1	
4	401977.46	2184825.52	0.1	
5	401977.95	2184825.77	0.1	
6	401974.31	2184833.02	0.1	
7	401973.85	2184832.78	0.1	
8	401973.45	2184833.59	0.1	
9	401973.99	2184833.86	0.1	
10	401970.44	2184841.02	0.1	
11	401969.89	2184840.75	0.1	
12	401969.56	2184841.4	0.1	
13	401970.11	2184841.67	0.1	
14	401966.53	2184848.9	0.1	
15	401965.99	2184848.65	0.1	
16	401965.68	2184849.26	0.1	
17	401965.85	2184849.35	0.1	
18	401965.22	2184850.62	0.1	
19	401959.32	2184847.68	0.1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255	
20	401963.96	2184838.36	0.1
21	401962.56	2184837.62	0.1
22	401974.06	2184814.52	0.1
23	401981.67	2184818.26	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44		
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936					
Кадастровый номер:		50:31:000000:18255			
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости данные отсутствуют
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	282.8	в квадратных метрах	ч31 расположена на 2 этаже здания в южной стороне( комната 127, 128, 129 на поэтажном плане согласно дополнительного соглашения №2 от 23.05.2019 к договору аренды)	
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936						
Кадастровый номер:				50:31:0000000:18255		
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	50:31:0000000:40553	01	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	32826.6
2	50:31:0000000:40554	04	001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	276.1
3	50:31:0000000:40555	04	002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	198.5
4	50:31:0000000:40556	01	003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	73.7
5	50:31:0000000:40557	04	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	50:31:0000000:40558	04	004	Нежилое помещение	данные отсутствуют	210.8
7	50:31:0000000:40559	04	005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	360.9
8	50:31:0000000:40560	04	006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	102.3
9	50:31:0040402:898	4,5	225,226, 263, 264,265,266,чп 262,267,чп 320,361	Нежилое помещение	данные отсутствуют	2006.2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 40

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 42

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей):	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 44

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
15.03.2023г. № КУВИ-001/2023-63121936			
Кадастровый номер: 50:31:0000000:18255		Номер этажа (этажей): 4,5	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p>			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

3/4664 Т.01

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1 , всего листов 2

**Сооружения**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0040412:232  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Газопровод-ввод

1.2

**Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	1Б, 1Б-1, 1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	

1.3. Основная характеристика: Протяженность 345,1 м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей —, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
—

1.9. Примечание:

Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм.

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Ю. В. Иванова

(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Сооружения

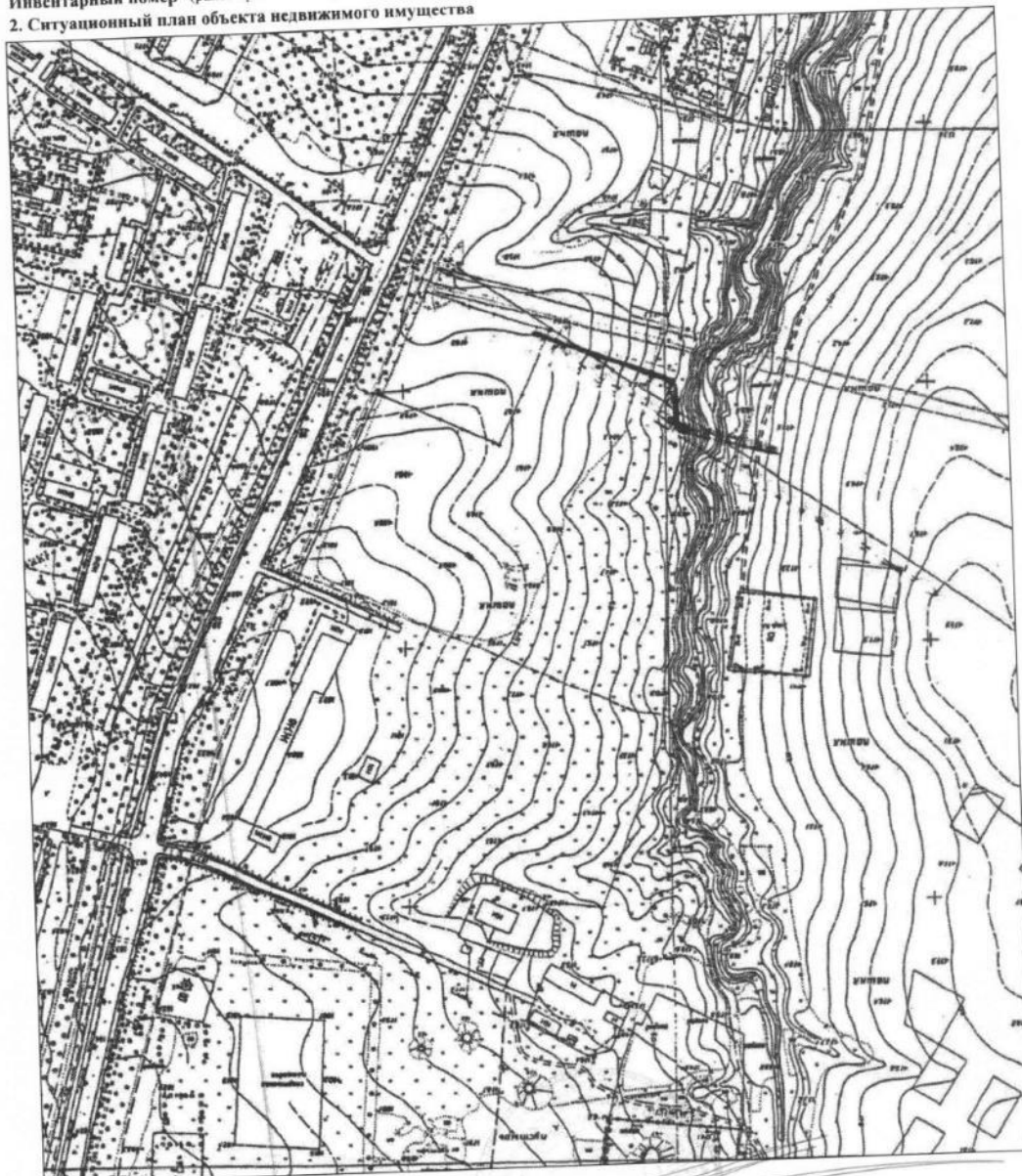
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50:31:0040412:232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314.092-4131

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Ю. В. Иванова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1, всего листов 2

**Сооружения**

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 01 ноября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0040412:232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4131

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Газопровод-ввод

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	—
	Наименование	—
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	1Б,1Б-1,1Б-2	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город ЧЕХОВ, улица Московская, д.96	

1.3. Основная характеристика: Протяженность, 345.1, м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: —  
количество этажей —, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) —

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание:

Протяженность газопровода-ввода составляет 345,15 м. За начало газопровода-ввода принимается точка врезки в существующий газопровод среднего давления d=110 мм. Концом принять ввод в котельную. Глубина залегания 00 м. Давление 0,3МПа. Газопровод-ввод состоит из 3-х учетных участков. Учетный участок №1. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 297,65 м. Материал - полиэтилен. Диаметр 110 мм. Учетный участок №2. Подземный газопровод среднего давления. Протяженность 7,3 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм. Учетный участок №3. Надземный газопровод среднего давления. Протяженность 40,2 м. Материал - сталь. Диаметр 108 мм.

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Ю. В. Иванова  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
Сооружения

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 50.31.0040412.232

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314.092-4131

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:

Начальник Чеховского отдела  
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Ю. В. Иванова

(инициалы, фамилия)



№ 69/14

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 1

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 31 октября 2012 г.

Кадастровый номер 50:31:0000000:14918

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 314:092-4116

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование здание трансформаторной подстанции

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Московская	
Район	Чеховский	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Чехов
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	—
	Наименование	—
Номер дома	—	
Номер корпуса	98-1	
Номер строения	—	
Литера	П	
Иное описание местоположения	Московская улица	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 54 кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: —

количество этажей 1, количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2009

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —

1.9. Примечание: —

1.10. Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа или организации)

Начальник Чеховского отдела

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Ю. В. Иванова

(инициалы, фамилия)

**КОПИЯ**

Инв. № 314:092-2459

"ТП" 1/20, 0001



\*0000032080010001\*

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*здание*

*вид объекта недвижимого имущества*

*Торгово-развлекательный центр*  
*наименование объекта недвижимого имущества*

**Адрес (местоположение) объекта недвижимости:**

Субъект Российской Федерации	Московская обл.	
Район	Тип	
Муниципальное образование	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	К	
Иное описание местоположения	городское поселение Чехов, город Чехов, улица Московская, вл.96	
Кадастровый номер здания		
Инвентарный номер здания	314:092-2459	

Технический паспорт составлен по состоянию на 20 мая 2011 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Чеховский филиал	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель 2-ой комплексной производственной группы Куликов Н.Ю.	

М. П.



## 2. Описание (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	Титульный лист	1
2	Описание технического паспорта	2
3	Общие сведения о здании	3
4	Состав объекта	4
5	Ситуационный план	5
6	План объекта	6
7	План этажа здания	7-13
8	Экспликация к плану	14-19
9	Сведения о правообладателях	20

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Торгово-развлекательный центр

Год завершения строительства 2011

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен металлические сэндвич-панели

Количество надземных этажей 6 Количество подземных этажей 1

Строительный объем 171631 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 32 835,0 кв.м

Площадь застройки 6941,9 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

*Справка о балансовой стоимости не предоставлена. Изменение общей площади с 33115.5 кв.м до 32835.0 кв.м, связано с возведением перегородок.*

Инд. № 314-094-4700

### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жироуловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	насосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		



2	3	4	5	6	7	8
3	1	174	холл	1032,4	4,53	
		175	основная	100,0		
		176	основная	188,3		
		177	основная	81,8		
		178	основная	109,8		
		179	основная	29,1		
		180	подсобная	1,1		
		181	основная	83,6		
		182	основная	108,5		
		183	основная	105,6		
		184	основная	78,5		
		185	основная	30,4		
		186	основная	73,9		
		187	подсобная	8,3		
		188	основная	43,8		
		189	основная	74,6		
		190	лестничная клетка	64,4		
		191	основная	387,0		
		192	основная	159,7		
		193	основная	198,3		
		194	основная	447,1		
		195	основная	1638,0	✓	
		196	коридор	16,1		
		197	лестничная клетка	39,8		
		198	вспомогательная	147,8		
		199	вспомогательная	11,6	✓	
		200	вспомогательная	24,0	✓	
		201	вспомогательная	10,1	✓	
		202	вспомогательная	9,2	✓	
		203	вспомогательная	14,7	✓	
		204	вспомогательная	3,2	✓	
		205	вспомогательная	3,6	✓	
		206	вспомогательная	1,1	✓	
		207	вспомогательная	3,7	✓	
		208	вспомогательная	3,6	✓	
		209	вспомогательная	4,1	✓	
		210	вспомогательная	6,3	✓	
		211	вспомогательная	6,0	✓	
		212	вспомогательная	131,0	✓	
		213	электрощитовая	8,0		
		214	лестничная клетка	39,8		
		215	коридор	24,2	✓	
		216	вспомогательная	133,1	✓	
		217	вспомогательная	5,7		
		218	лифтовой холл	22,5		
		219	коридор	14,5	✓	
		220	коридор	35,9		
		221	лестничная клетка	40,4		
		222	вспомогательная	5,8		
		223	лифтовой холл	159,4		
	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84
			225	коридор	456,8	
			226	электрощитовая	8,1	
			227	лестничная клетка	39,8	
			228	основная	28,5	
			229	основная	30,9	
			230	основная	19,9	
			231	основная	31,0	
			232	основная	20,0	
			233	основная	31,8	
			234	лестничная клетка	11,4	
			235	вспомогательная	3,6	
			236	вспомогательная	95,1	
			237	коридор	55,1	
			238	электрощитовая	11,7	
			239	лифтовой холл	26,7	
			240	лестничная клетка	26,8	
			241	основная	68,0	
			242	основная	52,9	
			243	основная	18,6	
			244	основная	18,7	
			245	основная	52,7	
			246	основная	42,7	✓

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная		4,8	√4,84
К			248	основная		4,3	√
К			249	основная		18,7	√
К			250	основная		19,3	
К			251	основная		50,6	
К			252	коридор		71,1	
К			253	вспомогательная		7,8	
К			254	вспомогательная		13,6	
К			255	холл		1369,5	
К			256	основная		16,2	
К			257	основная		62,4	
К			258	балкон		104,7	
К			259	основная		160,1	
К			260	лестничная клетка		64,2	
К			261	основная		214,9	
К			262	коридор		730,4	
К			263	основная		202,2	
К			264	основная		203,2	
К			265	основная		202,5	
К			266	основная		202,4	
К			267	основная		417,9	
К			268	коридор		59,0	
К			269	коридор		9,9	
К			270	вспомогательная		2,2	
К			271	умывальник		5,6	
К			272	туалет		3,7	
К			273	умывальник		4,7	
К			274	туалет		7,8	
К			275	туалет		8,5	
К			276	туалет		8,4	
К			277	туалет		7,5	
К			278	туалет		4,6	
К			279	туалет		3,5	
К			280	умывальник		5,4	
К			281	коридор		52,6	
К			282	вспомогательная		2,3	
К			283	холодильные камеры		26,7	
К			284	склад		16,1	
К			285	уборочная кухни		1,6	
К			286	тамбур санузла		1,0	
К			287	санузел для персонала		1,7	
К			288	душевая		1,8	
К			289	гардероб для персонала		10,4	
К			290	заготовочная		11,6	
К			291	коридор		2,4	
К			292	коридор		40,7	
К			293	офис		4,9	
К			294	подсобное помещение станции пиццы		4,2	
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря		12,2	
К			296	производственное помещение		34,2	
К			297	суши-бар		13,5	
К			298	бар напитков		9,4	
К			299	касса		2,4	
К			300	коридор		5,2	
К			301	кухня		3,3	
К			302	станция пиццы/пасты		13,7	
К			303	зал для посетителей IL Patio		133,0	
К			304	детский уголок		10,3	
К			305	зал для посетителей Планета Суши		114,3	
К	5	1	306	лестничная клетка		39,9	4,15
К			307	коридор		11,9	
К			308	вспомогательная		408,0	
К			309	электрощитовая		8,4	
К			310	лестничная клетка		40,0	
К			311	лифтовой холл		35,6	
К			312	основная		60,2	
К			313	коридор		71,3	
К			314	основная		50,8	
К			315	основная		52,5	
К			316	вспомогательная		5,7	





2	3	4	5	6	7	8	
5	1	317	туалет		5,7	4,15	
		318	туалет		2,4		
		319	вспомогательная		6,3		
		320	основная		97,6		
		321	туалет		7,3		
		322	вспомогательная		4,6		
		323	коридор		8,7		
		324	основная		34,3		
		325	электрощитовая		4,9		
		326	основная		10,1		
		327	коридор		45,6		
		328	вспомогательная		2,3		
		329	основная		16,4		
		330	основная		12,6		
		331	лестничная клетка		13,0		
		332	коридор		11,4		
		333	основная		11,2		
		334	основная		20,2		
		335	электрощитовая		11,4		
		336	основная		43,7		
		337	основная		14,0		
		338	основная		18,9		
		339	основная		29,2		
		340	коридор		89,7		
		341	основная		18,7		
		342	основная		29,1		
		343	основная		18,8		
		344	основная		29,3		
		345	основная		18,7		
		346	основная		29,2		
		347	основная		19,0		
		348	коридор		53,1		
		349	основная		29,2		
		350	основная		18,6		
		351	основная		30,5		
		352	коридор		18,7		
		353	коридор		32,8		
		354	лифтовой холл		15,1		
		355	коридор		27,5		
		356	лестничная клетка		25,8		
		357	вспомогательная		2,7		
		358	вспомогательная		4,4		
		359	основная		64,6		
		360	коридор		99,6		
		361	основная		213,0		
	6	1	362	коридор	9,0	3,47	
			363	лестничная клетка	7,3		
			364	котельная	151,8		
			365	коридор	9,1		
			366	лестничная клетка	5,9		
<i>Всего:</i>					<b>32835,0</b>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

1 Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	2 Вид права	3 Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	4 Доля
"Фараон" (ИНН: 8015396)	собственность	Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта №RU50509000-004 от 22.04.2011, выданный орган: Администрация Чеховского муниципального района Московской области. Свидетельство о государственной регистрации права №50-50-31/019/2011-084 от 24.05.2011г.	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Руденков К.И.		Андреева Н.П.	

**Копия верна**  
Всего пронумеровано, прошнуровано  
и скреплено печатью  
19 (девятнадцать) листов  
Учредитель КТП №1  
Чеховского отдела Южного филиала  
ТВ МО «МОСТИ»  
Маршорин С.С.  
Дата 09 апреля 2021г.  
ДОКУМЕНТОВ



<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>
<b>Здания</b>
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> изменением сведений о здании с кадастровым номером 50:31:0000000:18255
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>  Акционерное общество "Сбербанк Управление активами", ОГРН: 1027739007570, ИНН: 7710183778
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Чуприн Максим Сергеевич
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 138-457-415 84
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 26771
Контактный телефон: +7 929 585-73-65
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.11/10, стр.2 chuprin.max@yandex.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО «Кадастровые инженеры»
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО «Геодезия и кадастр», 111625, г. Москва, ул. Поселковая, д. 4
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ: № 17-2823 «07» августа 2018 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «13» июня 2019 г.

<b>Исходные данные</b>							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				б/н, ООО "АСК" Инжиниринг-М", 17.09.2018		
2	Техническое заключение				б/н, ООО "АСК" Инжиниринг-М", 17.09.2018		
3	Выписка из ЕГРН				99/2018/236045294, ФГИС ЕГРН, 25.12.2018		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана</b> Система координат Московская							
№ 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	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica Disto lite5		№ 25127-03, до 27.12.2019		№ 337543 от 28.12.2018		
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>							
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

<b>Исходные данные</b>		
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
<b>1</b>	<b>2</b>	
-	-	
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
-	-	-

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), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
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			
-		-			-			

<b>Описание местоположения объекта недвижимости</b>			
<b>2.2. Сведения о координатах специальных меток</b>			
N п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (M <sub>t</sub> ), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
<b>2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место</b>			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M <sub>t</sub> ), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-



<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение характеристики</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	50:31:0000000:18255
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный номер: 314:092-2459
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:31:0040402
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	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	-
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, %	-

	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	-
17	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 подготовлен в связи с изменением сведений о здании с кадастровым номером 50:31:000000:18255 в результате перепланировки.

Работы по изменению помещения не затрагивают конструктивные и иные характеристики их надежности и безопасности, а также не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. В связи с этим, согласно пункту 17 части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс РФ) выдача разрешения на строительство не требуется.

Проект и Техническое заключение по факту выполненной перепланировки здания включены в состав приложения к техническому плану.

В ходе работ была изменена внутренняя планировка помещений в здании. Площадь здания не изменилась.

Согласно письму Минэкономразвития России от 10.03.2017 N Д23и-1291, если в отношении ранее учтенного здания не выполнялись работы по реконструкции, то определение площади здания (приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90) не требуется.

Дополнительно сообщаем, что согласно Градостроительному кодексу РФ реконструкция – это в том числе и изменение площади здания.

Согласно пункту 42 приказа Минэкономразвития от 18.12.2015 г. № 953 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования) в разделе «Характеристики объекта недвижимости» заполнены следующие строки: вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости, ранее присвоенный государственный учетный номер, кадастровый номер квартала.

Обращаю внимание, что в графической части, в соответствии с пунктом 52 Требования используются специальные условные знаки, содержащиеся в приложении к Требованиям.

Поскольку в приложении к Требованиям содержатся не все необходимые для оформления Плана этажей обозначения, на основании пункта 51 Требованиям, планы дополнены кадастровым инженером необходимыми обозначениями: лифт; стена с одинарным окном; стена с заложеными дверными и оконными проемами; оконный проем без стекла; стеклянная перегородка; перегородка высотой 1.1 м; обозначение колонны на плане

Обращаю внимание, что согласно Проекту перепланировки, утвержденному от 17.09.2018, на 4 этаже в комнатах 60, 61 установлены неостекленные оконные проемы.

С 1 января 2017г. вступил в силу Приказ Минэкономразвития от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а так же формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений». Однако XML-схема, используемая для формирования XML документов технического плана и соответствующая требованиям приказа, в настоящий момент не утверждена. В связи с этим для предотвращения получения замечаний по п.26 Требованиям указываю общие сведения о кадастровых работах далее:

1. Фамилия, имя, отчество: Чуприн Максим Сергеевич;
2. Страховой номер индивидуального лицевого счета: 138-457-415 84;
3. № регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: 26771;
4. Контактный телефон: +7(929) 585-73-65;
5. Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.11/10, стр.2, chuprin.max@yandex.ru;
6. Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица: ООО "Геодезия и кадастр", 111625, г. Москва, ул. Поселковая, д. 4;
7. Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО «Кадастровые инженеры»;
8. № и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ «07» августа 2018 г. № 17-2823.

Технический план подготовил кадастровый инженер Чуприн Максим Сергеевич, являющийся членом СРО КИ А СРО «Кадастровые инженеры» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 8891). Сведения о СРО КИ А СРО «Кадастровые инженеры» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "25" ноября 2016 г. N 002).

## 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
К	подвальный	1	367	тамбур	8,4	3,41	
К			368	лестничная клетка	31,3		
К			369	подсобная	81,3		
К			370	вент. камера	20,0		
К			371	вент. камера	75,7		
К			372	подсобная	30,9		
К			373	коридор	3,3		
К			374	электрощитовая	17,9		
К			375	коридор	9,2		
К			376	коридор	9,7		
К			377	лестничная клетка	31,0		
К			378	подсобная	20,8		
К			379	подсобная	18,1		
К			380	подсобная	5,5		
К			381	подсобная	5,2		
К			382	подсобная	6,0		
К			383	жироуловитель	10,1		
К			384	подсобная	3,4		
К			385	подсобная	14,2		
К			386	электрощитовая	25,5		
К			387	лифтовой холл	9,0		
К			388	лифтовой холл	11,5		
К			389	подсобная	13,2		
К			390	лестничная клетка	41,5		
К			391	насосная	51,5		
К			392	подсобная	36,3		
К			393	автостоянка	3040,6		
К			394	электрощитовая	10,1		
К			395	автостоянка	2734,9		
К			396	коридор	14,4		
К			397	коридор	11,3		
К			398	подсобная	6,0		
К			399	лифтовой холл	9,0		
К			400	лифтовой холл	18,7		
К	1	1	1	холл	1429,9	4,00	Σ 6455,3 Σ 5981,9
К			2	основная	21,0		
К			3	основная	47,2		
К			4	основная	59,7		
К			5	основная	91,5		
К			6	лифт	4,3		
К			7	лифт	4,3		
К			8	основная	60,4		
К			9	основная	46,4		
К			10	основная	21,4		
К			11	основная	66,0		
К			12	основная	45,5		
К			13	основная	42,5		
К			14	лифт	4,3		
К			15	лифт	4,3		
К			16	основная	77,1		
К			17	основная	25,0		
К			18	вспомогательная	1,5		
К			19	основная	88,0		
К			20	основная	31,2		
К			21	основная	33,0		
К			22	основная	47,4		
К			23	вспомогательная	1,9		
К			24	основная	108,5		
К			25	основная	22,4		
К			26	основная	23,0		
К			27	основная	22,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	1	1	28	основная	21,4	4,00	
К			29	основная	21,7		
К			30	основная	26,7		
К			31	основная	9,6		
К			32	основная	9,6		
К			33	основная	14,5		
К			34	лестничная клетка	65,5		
К			35	вспомогательная	5,5		
К			36	торговый зал	1158,0		
К			37	вспомогательная	1,5		
К			38	коридор	17,0		
К			39	лестничная клетка	41,4		
К			40	вентиляционная камера	144,9		
К			41	вспомогательная	43,4		
К			42	коридор	81,6		
К			43	вспомогательная	18,8		
К			44	коридор	65,1		
К			45	туалет	4,4		
К			46	вспомогательная	8,4		
К			47	вспомогательная	12,3		
К			48	основная	70,8		
К			49	основная	7,2		
К			50	электрощитовая	6,0		
К			51	лестничная клетка	23,8		
К			52	лестничная клетка	15,3		
К			53	лифт	2,8		
К			54	коридор	22,5		
К			55	вспомогательная	6,2		
К			56	коридор	64,3		
К			57	электрощитовая	5,3		
К			58	вспомогательная	10,5		
К			59	вспомогательная	18,9		
К			60	коридор	142,2		
К			61	вспомогательная	4,8		
К			62	вспомогательная	5,5		
К			63	вспомогательная	6,6		
К			64	вспомогательная	9,7		
К			65	вспомогательная	49,4		
К			66	основная	383,6		
К			67	касса	4,4		
К			68	основная	2,7		
К			69	вспомогательная	5,1		
К			70	вспомогательная	6,2		
К			71	вспомогательная	2,9		
К			72	вспомогательная	2,0		
К			73	вспомогательная	4,7		
К			74	вспомогательная	6,6		
К			75	вспомогательная	4,7		
К			76	вспомогательная	13,3		
К			77	вспомогательная	13,9		
К			78	вспомогательная	3,4		
К			79	вспомогательная	3,4		
К			80	вспомогательная	1,7		
К			81	вспомогательная	10,5		
К			82	вспомогательная	4,8		
К			83	склад	174,2		
К			84	лифт	6,3		
К			85	коридор	16,8		
К			86	коридор	30,4		
К			87	лестничная клетка	41,2		
К			88	вспомогательная	5,9		
К			89	склад	111,6		
К			90	умывальник	3,5		
К			91	туалет	1,1		
К			92	вспомогательная	1,7		
К			93	туалет	1,1		
К			94	умывальник	3,2		
К			95	электрощитовая	9,8		
К			96	лифт	3,2		
К			97	лифт	3,2		
К			98	лифт	4,3		
К			99	лифт	4,3		
К			100	лестничная клетка	15,1		

1	2	3	4	5	6	7	8
К			101	лестничная клетка	24,5	4,00	
К	1	1	102	вспомогательная	15,6		
К			103	вспомогательная	4,2		
К			104	основная	46,0		
К			105	вспомогательная	6,6		
К			106	основная	241,2		
К			107	основная	51,7		
К			108	вспомогательная	7,7		
К	2	1	109	основная	228,6	4,78	6045,47
К			110	основная	82,8		
К			111	основная	110,1		
К			112	основная	30,9		
К			113	основная	83,5		
К			114	основная	108,9		
К			115	основная	106,1		
К			116	основная	52,5		
К			117	вспомогательная	24,8		
К			118	вспомогательная	2,4		
К			119	основная	27,9		
К			120	основная	64,2		
К			121	вспомогательная	20,0		
К			122	основная	114,8		
К			123	холл	1053,0		
К			124	лестничная клетка	65,1		
К			125	основная	61,8		
К			126	основная	320,4		
К			127	основная	228,3		
К			128	склад	29,5		
К			129	склад	25,0		
К			130	примерочная	26,4		
К			131	склад	33,7		
К			132	коридор	33,7		
К			133	коридор	39,2		
К			134	основная	144,8		
К			135	основная	10,5		
К			136	основная	11,8		
К			137	основная	554,1		
К			138	коридор	15,6		
К			139	лестничная клетка	39,7		
К			140	подсобная	149,0		
К			141	склад	63,4		
К			142	склад	109,8		
К			143	коридор	57,9		
К			144	электрощитовая	8,1		
К			145	лестничная клетка	41,6		
К			146	коридор	24,3		
К			147	склад	162,9		
К			148	основная	765,4		
К			149	коридор	30,8		
К			150	лестничная клетка	40,7		
К			151	основная	305,7		
К			152	основная	8,3		
К			153	основная	199,0		
К			154	подсобная	5,9		
К			155	лифтовой холл	165,4		
К			156	туалет	11,0		
К			157	электрощитовая	10,4		
К			158	санузел	2,7		
К			159	умывальник	7,9		
К			160	подсобная	2,4		
К			161	туалет	8,1		
К			162	умывальник	6,5		
К			163	лестничная клетка	41,2		
К			164	основная	66,9		
К	3	1	165	лестничная клетка	40,0	4,53	6098,3
К			166	электрощитовая	8,5		
К			167	туалет	2,7		
К			168	туалет	11,2		
К			169	туалет	7,8		
К			170	подсобная	2,5		
К			171	туалет	8,2		
К			172	туалет	6,6		
К			173	коридор	36,4		

1	2	3	4	5	6	7	8
К			174	холл	1032,4	4,53	
К	3	1	175	основная	100,0		
К			176	основная	188,3		
К			177	основная	81,8		
К			178	основная	109,8		
К			179	основная	29,1		
К			180	подсобная	1,1		
К			181	основная	83,6		
К			182	основная	108,5		
К			183	основная	105,6		
К			184	основная	78,5		
К			185	основная	30,4		
К			186	основная	73,9		
К			187	подсобная	8,3		
К			188	основная	43,8		
К			189	основная	74,6		
К			190	лестничная клетка	64,4		
К			191	основная	387,0		
К			192	основная	159,7		
К			193	основная	198,3		
К			194	основная	447,1		
К			195	основная	1638,0		
К			196	коридор	16,1		
К			197	лестничная клетка	39,8		
К			198	вспомогательная	147,8		
К			199	вспомогательная	11,6		
К			200	вспомогательная	24,0		
К			201	вспомогательная	10,1		
К			202	вспомогательная	9,2		
К			203	вспомогательная	14,7		
К			204	вспомогательная	3,2		
К			205	вспомогательная	3,6		
К			206	вспомогательная	1,1		
К			207	вспомогательная	3,7		
К			208	вспомогательная	3,6		
К			209	вспомогательная	4,1		
К			210	вспомогательная	6,3		
К			211	вспомогательная	6,0		
К			212	вспомогательная	131,0		
К			213	электрощитовая	8,0		
К			214	лестничная клетка	39,8		
К			215	коридор	24,2		
К			216	вспомогательная	133,1		
К			217	вспомогательная	5,7		
К			218	лифтовой холл	22,5		
К			219	коридор	14,5		
К			220	коридор	35,9		
К			221	лестничная клетка	40,4		
К			222	вспомогательная	5,8		
К			223	лифтовой холл	159,4		
К	4	1	224	лестничная клетка	40,1	4,84	5992,00
К			225	коридор	456,8		
К			226	электрощитовая	8,1		
К			227	лестничная клетка	39,8		
К			228	основная	28,5		
К			229	основная	30,9		
К			230	основная	19,9		
К			231	основная	31,0		
К			232	основная	20,0		
К			233	основная	31,8		
К			234	лестничная клетка	11,4		
К			235	вспомогательная	3,6		
К			236	вспомогательная	95,1		
К			237	коридор	55,1		
К			238	электрощитовая	11,7		
К			239	лифтовой холл	26,7		
К			240	лестничная клетка	26,8		
К			241	основная	68,0		
К			242	основная	52,9		
К			243	основная	18,6		
К			244	основная	18,7		
К			245	основная	52,7		
К			246	основная	42,7		

1	2	3	4	5	6	7	8
К	4	1	247	основная		4,8	
К			248	основная		4,3	4,84
К			249	основная		18,7	
К			250	основная		19,3	
К			251	основная		50,6	
К			252	коридор		71,1	
К			253	вспомогательная		7,8	
К			254	вспомогательная		13,6	
К			255	холл		1369,5	
К			256	основная		16,2	
К			257	основная		62,4	
К			258	балкон		104,7	
К			259	основная		160,1	
К			260	лестничная клетка		64,2	
К			261	основная		214,9	
К			262	коридор		730,4	
К			263	основная		202,2	
К			264	основная		203,2	
К			265	основная		202,5	
К			266	основная		202,4	
К			267	основная		417,9	
К			268	коридор		59,0	
К			269	коридор		9,9	
К			270	вспомогательная		2,2	
К			271	умывальник		5,6	
К			272	туалет		3,7	
К			273	умывальник		4,7	
К			274	туалет		7,8	
К			275	туалет		8,5	
К			276	туалет		8,4	
К			277	туалет		7,5	
К			278	туалет		4,6	
К			279	туалет		3,5	
К			280	умывальник		5,4	
К			281	коридор		52,6	
К			282	вспомогательная		2,3	
К			283	холодильные камеры		26,7	
К			284	склад		16,1	
К			285	уборочная кухня		1,6	
К			286	гамбур санузел		1,0	
К			287	санузел для персонала		1,7	
К			288	душевая		1,8	
К			289	гардероб для персонала		10,4	
К			290	заготовочная		11,6	
К			291	коридор		2,4	
К			292	коридор		40,7	
К			293	офис		4,9	
К			294	подсобное помещение станции пиццы		4,2	
К			295	моечная столовой посуды и кухонного инвентаря		12,2	
К			296	производственное помещение		34,2	
К			297	суши-бар		13,5	
К			298	бар напитков		9,4	
К			299	касса		2,4	
К			300	коридор		5,2	
К			301	кухня		3,3	
К			302	станция пиццы/пасты		13,7	
К			303	зал для посетителей IL Ratio		133,0	
К			304	детский уголок		10,3	
К			305	зал для посетителей Планета Суши		114,3	
К	5	1	306	лестничная клетка		39,9	4,15 2 104, 2
К			307	коридор		11,9	
К			308	вспомогательная		408,0	
К			309	электрощитовая		8,4	
К			310	лестничная клетка		40,0	
К			311	лифтовой холл		35,6	
К			312	основная		60,2	
К			313	коридор		71,3	
К			314	основная		50,8	
К			315	основная		52,5	
К			316	вспомогательная		5,7	



1	2	3	4	5	6	7	8
К	5	1	317	туалет			
К			318	туалет	5,7	4,15	188,9
К			319	вспомогательная	2,4		
К			320	основная	6,3		
К			321	туалет	97,6		
К			322	вспомогательная	7,3		
К			323	коридор	4,6		
К			324	основная	8,7		
К			325	электрощитовая	34,3		
К			326	основная	4,9		
К			327	коридор	10,1		
К			328	вспомогательная	45,6		
К			329	основная	2,3		
К			330	основная	16,4		
К			331	лестничная клетка	12,6		
К			332	коридор	13,0		
К			333	основная	11,4		
К			334	основная	11,2		
К			335	электрощитовая	20,2		
К			336	основная	11,4		
К			337	основная	43,7		
К			338	основная	14,0		
К			339	основная	18,9		
К			340	коридор	29,2		
К			341	основная	89,7		
К			342	основная	18,7		
К			343	основная	29,1		
К			344	основная	18,8		
К			345	основная	29,3		
К			346	основная	18,7		
К			347	основная	29,2		
К			348	коридор	19,0		
К			349	основная	53,1		
К			350	основная	29,2		
К			351	основная	18,6		
К			352	коридор	30,5		
К			353	коридор	18,7		
К			354	лифтовой холл	32,8		
К			355	коридор	15,1		
К			356	лестничная клетка	27,5		
К			357	вспомогательная	25,8		
К			358	вспомогательная	2,7		
К			359	основная	4,4		
К			360	коридор	64,6		
К			361	основная	99,6		
К	6	1	362	коридор	213,0		
К			363	лестничная клетка	9,0	3,47	183,1
К			364	котельная	7,3		
К			365	коридор	151,8		
К			366	лестничная клетка	9,1		
					5,9		
				<i>Всего:</i>	<b>32835,0</b>		