Обязательная информация:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – ЗАО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 года за № 1024-94130281.

Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/22-11-Ц

от 30 сентября 2022 года

Оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г., в составе различных пакетов

Заказчик:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	30 июня 2022 г.
Дата составления отчета:	30 сентября 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	16
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	17
3.5. Финансовая информация	18
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	32
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	32
IV. Анализ рынка объекта оценки	34
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.	34
4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2022 г.	35
4.3. Прогноз социально-экономического развития	36
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	39
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	43
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)	48
4.7. Анализ внебиржевых сделок	48
4.8. Общие выводы	48
V. Методология оценки	50
5.1. Общие положения	50
5.2. Общие понятия	50
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	51
5.4. Согласование результатов оценки	55
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	55
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	57
6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	57
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	74
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	75
6.4. Согласование результатов оценки	75
VII. Выводы	76
VIII. Перечень литературы	77
Приложение 1	78
Приложение 2	80
Приложение 3	90
Приложение 4	119
Приложение 5	190
Приложение 6	213

Заместителю генерального директора–
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным
фондом смешанных инвестиций
«РВМ РусскийТранзит»
г-ну Володарскому А.В.

«30» сентября 2022 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 22-11 от 26 сентября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», гражданская ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование».

Оценка произведена по состоянию **на 30 июня 2022 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 22-11 от 26 сентября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки, результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 069 *(Пять тысяч шестьдесят девять)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 172 (*Пять тысяч сто семьдесят два*) рубля

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 22-11 от 26 сентября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.

1. Объект оценки (точное описание).

1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом.I, комн.4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно от 25% + 1 акция до 50%, от 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена. • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - не определена

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.06.2022 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 26.09.2022 г.;
Дата окончания проведения оценки: 30.09.2022 г.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение характеристик объекта оценки, которые могут быть выявлены после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- в случае если в предложении о продаже сопоставимого объекта отсутствовала информация о какой-либо его характеристике, являвшейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта оценки;
- результаты оценки указываются в отчете об оценке в виде единой цифры для объекта оценки, без указания возможных границ интервалов стоимости;

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению

оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (с изменениями от 06 декабря 2016 г.).

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 508 от 22октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал», учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись

следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)№ 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку.

Расшифровки бухгалтерских статей ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» и ООО «Селигер Парк» представлены Оценщику в электронном виде, достоверность Заказчиком подтверждена.

Прочие допущения, на которых основаны расчеты стоимости объекта оценки, указаны в соответствующих разделах отчета.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Место нахождения (юридический адрес)	105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	**Белова Елена Николаевна** - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г. Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 027581-3 от 10.08.2021 г. Квалификационный аттестат действует до 10.08.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2006 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20

Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Белова Елена Николаевна** Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0024 от 20ноября 2009 г.
Место нахождения СРО	г. Санкт-Петербург
Адрес СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409.
Сведения о страховании ответственности оценщика	**Белова Елена Николаевна** Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-007976/21 от 28.12.2021 г. период страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Дополнительное соглашение № 22-11 от 26 сентября 2022 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата составления отчета	30 сентября 2022 г.
Номер отчета	РВМ-РТ/22-11-Ц

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Капитальные Инвестиции»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Капитальные Инвестиции»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1147746596612

Наименование характеристики	Значение
Место нахождения организации	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, пом.I, комн.4
Количество оцениваемых акций	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно от 25% + 1 акция до 50%, от 50% + 1 акция до 75%, от 75 + 1 акция до 100%
Общее количество акций	171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) шт.
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-03-82472-Н от 19.07.2019 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	1 (Одна) обыкновенная именная акция АО «Капитальные инвестиции» в составе различных пакетов акций, а именно: • 1 акция в пакете от 50%+1 до 75% - не определена. • 1 акция в пакете от 75%+1 до 100% - не определена

Результаты оценки

1 акция в пакете от 50%+1 до 75%	
Затратный подход	5 069 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 069 руб.
1 акция в пакете от 75%+1 до 100%	
Затратный подход	5 172 руб.
Доходный подход	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	5 172 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиками использовались документы, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет (в связи с изменением наименования)	копия
Лист записи в связи с изменением уставного капитала и наименования Общества	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Капитальные Инвестиции» на 31.12.2014 г. - 31.12.2021 г. и на 30.06.2022 г.	копия
Структура акционерного (уставного) капитала на 30.06.2022 г.	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах АО «Капитальные инвестиции» по состоянию на 30.06.2022 г.	копия
Бухгалтерская отчетность на 30.06.2022 г. ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»	копия
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Селигер Инвест» по состоянию на 30.06.2022 г.	копия
Решение единственного учредителя ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» от 15 ноября 2021 г.	копия
Устав ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» от 15 ноября 2021 г.	копия
Решение № 4/2021 Единственного акционера Акционерного общества «Капитальные Инвестиции» от 06.08.2021 г.	копия
Бухгалтерская отчетность на 30.06.2022 г. ООО «Селигер Парк»	копия

Наименование документа	Вид документа
Расшифровки статей бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах ООО «Селигер Парк» по состоянию на 30.06.2022 г.	копия
Градостроительный план земельного участка	копия
Технические паспорта на здания в количестве 3 шт.	копия

Источник: Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а также данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах Отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки

В настоящем отчете объектом оценки является 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций, а именно: от 25% + 1 акция до 50%, от 50%+1 акция до 75%, от 75%+1 акция до 100%.

АО «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Место нахождения общества: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Имущественные права, связанные с объектом оценки

Объекта оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки

С момента включения объекта оценки в состав ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит», объект оценки будет иметь обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в

отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 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;
- 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.

Права акционеров – владельцев привилегированных акций общества, согласно ст. 32 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено ФЗ «Об акционерных обществах».
- в уставе общества должны быть определены размер дивиденда и (или) стоимость, выплачиваемая при ликвидации общества (ликвидационная стоимость) по привилегированным акциям каждого типа. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость определяются в твердой денежной сумме или в процентах к номинальной стоимости привилегированных акций. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость по привилегированным акциям считаются определенными также, если уставом общества установлен порядок их определения или минимальный размер дивиденда, в том числе в процентах от чистой прибыли общества. Размер дивиденда не считается определенным в случае, если в уставе общества указан только его максимальный размер. Владельцы привилегированных акций, по которым не определен размер дивиденда, имеют право на получение дивидендов наравне и в равном размере с владельцами обыкновенных акций. Если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, уставом общества должна быть также установлена очередность выплаты дивидендов по каждому из них, а если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - очередность выплаты ликвидационной стоимости по каждому из них. Уставом общества может быть установлено, что невыплаченный или не полностью выплаченный дивиденд по привилегированным акциям определенного типа, размер которого определен уставом, накапливается и выплачивается не позднее срока, определенного уставом (кумулятивные привилегированные акции). Если уставом общества такой срок не установлен, привилегированные акции кумулятивными не являются.
- уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по

требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества до государственной регистрации выпуска конвертируемых привилегированных акций должны быть определены порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации. Изменение указанных положений устава общества после размещения первой конвертируемой привилегированной акции соответствующего выпуска не допускается. Конвертация привилегированных акций в облигации и иные ценные бумаги, за исключением акций, не допускается. Конвертация привилегированных акций в обыкновенные акции и привилегированные акции иных типов допускается только в том случае, если это предусмотрено уставом общества, а также при реорганизации общества в соответствии с настоящим Федеральным законом.

- акционеры - владельцы привилегированных акций участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества, вопросов, предусмотренных пунктом 3 статьи 7.2 и статьей 92.1 ФЗ «Об акционерных обществах», а также вопросов, решение по которым в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» принимается единогласно всеми акционерами общества. Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций, либо внесения положений об объявленных привилегированных акциях этого или иного типа, размещение которых может привести к фактическому уменьшению определенного уставом общества размера дивиденда и (или) ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопроса об обращении с заявлением о листинге или делистинге привилегированных акций этого типа. Указанное решение считается принятым при условии, что за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, если для принятия указанного решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. Акционеры - владельцы кумулятивных привилегированных акций определенного типа имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором должно было быть принято решение о выплате по этим акциям в полном размере накопленных дивидендов, если такое решение не было принято или было принято решение о неполной выплате дивидендов. Право акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций определенного типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента выплаты всех накопленных по указанным акциям дивидендов в полном размере.
- уставом непубличного общества могут быть предусмотрены один или несколько типов

привилегированных акций, предоставляющих помимо или вместо прав, предусмотренных настоящей статьей, право голоса по всем или некоторым вопросам компетенции общего собрания акционеров, в том числе при возникновении или прекращении определенных обстоятельств (совершение либо несовершение обществом или его акционерами определенных действий, наступление определенного срока, принятие либо непринятие общим собранием акционеров или иными органами общества определенных решений в течение определенного срока, отчуждение акций общества третьим лицам с нарушением положений устава общества о преимущественном праве их приобретения или о получении согласия акционеров общества на их отчуждение и иные обстоятельства), преимущественное право приобретения размещаемых обществом акций определенных категорий (типов) и иные дополнительные права. Положения о привилегированных акциях с указанными правами могут быть предусмотрены уставом непубличного общества при его учреждении либо внесены в устав или исключены из него по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества. Указанные положения устава непубличного общества могут быть изменены по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами - владельцами таких привилегированных акций и большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев иных голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	171 800 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	3 940 руб.
Размер уставного капитала	676 892 000 руб.

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного)капитала Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного(складочного) капитала Общества по состоянию на дату оценки

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»	171 800	100

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г.№208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1 % акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или

Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);

- **2 % акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10 % акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15 % акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет).Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО).Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать 100 : 7 == 14,21 % голосов, а во втором - 100 : 9 = 11,1 %.
- **25 % + 1 акция** - позволяют:1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещённых акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО).2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.
- **30 % акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50 % + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определённых условиях могут решаться и эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52, 5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).
- **75 % + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещенных обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.
- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса

Акционерное общество «Капитальные Инвестиции» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 20.05.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 1147746596612.

Учредителем Общества является Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» и Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Капитальный».

Информация о развитии бизнеса

В соответствии с кодом ОКВЭД — 64.99.1, основным видом деятельности АО «Капитальные Инвестиции» является вложения в ценные бумаги.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Условия функционирования бизнеса

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 64.99.1 — капиталовложения в ценные бумаги.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Капитальные Инвестиции» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 64.99.1 — капиталовложения в ценные бумаги.

3.5. Финансовая информация

3.5.1. Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о финансовых результатах») за период с 2015 г. на 30.06.2022 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2015 г. по 30.06.2022 г.

Исторический отчет о финансовых результатах представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	30.06.2022 г.
Выручка от реализации	***237 869***	***255 175***	***266 154***	***120 004***	***0***	***0***	***2 363 877***	***0***
Себестоимость	-128 869	-179 466	-166 844	-131 908	0	0	-2 348 012	0
Валовая прибыль	***109 000***	***75 709***	***99310***	***-11 904***	***0***	***0***	***15 865***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-1 171
Прибыль (убыток) от продаж	***105 850***	***72 790***	***95 761***	***-14 270***	***-1 378***	***-1 273***	***14 526***	***-1 171***
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	42 230	95 454	45 436	41 000	12 922
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	-34 013	0	0	-10 603	0
Прочие доходы	5 697	2	177	2 979 017	1 586 651	0	695 575	900 000
Прочие расходы	-52 418	-13 786	-43 150	-3 078 349	-1 467 553	-27	-655 314	-773 225
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-36 334***	***-37 613***	***-27 852***	***-105 385***	***213 174***	***44 136***	***85 184***	***138 526***
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-21 382	-4 415	-16 128	-27 706

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год*	2019 год	2020 год	2021 год	30.06.2022 г.
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	6 887	7 444	5 529	3 337	-21 384	-4 413	0	0
Прочее	0	0	0	0	0	-1	-1	-1
Чистая прибыль	***-29 447***	***-30 169***	***-22 323***	***-102 048***	***170 408***	***35 307***	***69 054***	***110 819***

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.
** - данные по итогам 2018 года представлены с учетом корректировок, отраженных в отчетности за 2019 год.*

Так как в 2014 г. Общество не вело основной деятельности (отсутствуют доходы от основной деятельности), то на основе представленных в табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества, за период с 31.12.2015 г. по 30.06.2022 г.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о финансовых результатах Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	30.06.2022 г
Выручка (Sales)	***237 869***	***255 175***	***266 154***	***120 004***	***0***	***0***	***2 363 877***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-63 507	-104 798	-88 227	-92 104	0	0	-2 348 012	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***174 362***	***150 377***	***177 927***	***27 900***	***0***	***0***	***15 865***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-3 150	-2 919	-3 549	-2 366	-1 378	-1 273	-1 339	-1 171
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***171 212***	***147 458***	***174 378***	***25 534***	***-1 378***	***-1 273***	***14 526***	***-1 171***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-46 721	-13 784	-42 973	-99 332	119 098	-27	40 261	126 775
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***124 491***	***133 674***	***131 405***	***-73 798***	***117 720***	***-1 300***	***54 787***	***125 604***
Амортизация	-65 362	-74 668	-78 617	-39 804	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***59 129***	***59 006***	***52 788***	***-113 602***	***117 720***	***-1 300***	***54 787***	***125 604***
Проценты к уплате	-108 038	-98 380	-84 735	-34 013	0	0	-10 603	0
Проценты к получению	12 575	1 761	4 095	42 230	95 454	45 436	41 000	12 922
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-36 334***	***-37 613***	***-27 852***	***-105 385***	***213 174***	***44 136***	***85 184***	***138 526***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6 887	7 444	5 529	3 337	-42 766	-8 829	-16 129	-27 707
Чистая прибыль	***-29 447***	***-30 169***	***-22 323***	***-102 048***	***170 408***	***35 307***	***69 055***	***110 819***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	30.06.2022 г.
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***	***100,0%***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-26,7%	-41,1%	-33,1%	-76,8%	n/a	n/a	-99,3%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***73,3%***	***58,9%***	***66,9%***	***23,2%***	***n/a***	***n/a***	***0,7%***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1,3%	-1,1%	-1,3%	-2,0%	n/a	n/a	-0,1%	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***72,0%***	***57,8%***	***65,5%***	***21,3%***	***n/a***	***n/a***	***0,6%***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-19,6%	-5,4%	-16,1%	-82,8%	n/a	n/a	1,7%	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***52,3%***	***52,4%***	***49,4%***	***-61,5%***	***n/a***	***n/a***	***2,3%***	n/a
Амортизация	-27,5%	-29,3%	-29,5%	-33,2%	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***24,9%***	***23,1%***	***19,8%***	***-94,7%***	***n/a***	***n/a***	***2,3%***	n/a
Проценты к уплате	-45,4%	-38,6%	-31,8%	-28,3%	n/a	n/a	-0,4%	n/a
Проценты к получению	5,3%	0,7%	1,5%	35,2%	n/a	n/a	1,7%	***n/a***
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-15,3%***	***-14,7%***	***-10,5%***	***-87,8%***	***n/a***	***n/a***	***3,6%***	n/a

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	30.06.2022 г.
Налог на прибыль и аналогичные платежи	2,9%	2,9%	2,1%	2,8%	n/a	n/a	-0,7%	n/a
Чистая прибыль	***-12,4%***	***-11,8%***	***-8,4%***	***-85,0%***	***n/a***	***n/a***	***2,9%***	n/a

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах АО «Капитальные Инвестиции», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	30.06.2022 г
Выручка (Sales)	***n/a***	***7,3%***	***4,3%***	***-54,9%***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	65,0%	-15,8%	*-0,1%*	*-100,0%*	*n/a*	*n/a*	*-100,0%*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***-13,8%***	***18,3%***	***-84,0%***	***-100,0%***	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-7,3%	21,6%	*-33,3%*	*41,8%*	*-7,6%*	*5,2%*	*-12,5%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***-13,9%***	***18,3%***	***-85,0%***	***105,4%***	***-7,6%***	***-1241,1%***	***-108,1%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-70,5%	211,8%	*131,1%*	*219,9%*	*-100,0%*	*-149214,8%*	*214,9%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***7,4%***	***-1,7%***	***-157,9%***	***259,5%***	***-101,1%***	***-4314,4%***	***129,3%***
Амортизация	n/a	14,2%	5,3%	*-46,7%*	*100,0%*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***-0,2%***	***-10,5%***	***-315,2%***	***203,6%***	***-101,1%***	***-4314,4%***	***129,3%***
Проценты к уплате	n/a	-8,9%	-13,9%	*-59,9%*	*100,0%*	*n/a*	*n/a*	*-100,0%*
Проценты к получению	n/a	-86,0%	132,5%	*931,3%*	*126,0%*	*-52,4%*	*-9,8%*	*-68,5%*
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***-3,5%***	***26,0%***	***-278,4%***	***302,3%***	***-79,3%***	***93,0%***	***62,6%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	8,1%	-25,7%	*-39,6%*	*1381,6%*	*-79,4%*	*82,7%*	*71,8%*
Чистая прибыль	***n/a***	***-2,5%***	***26,0%***	***-357,1%***	***267,0%***	***-79,3%***	***95,6%***	***60,5%***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В период с 2015 г. по 2017 г. динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту, в дальнейшем отмечается снижение рассматриваемого показателя. По итогам 2019 г., 2020 г., валовая выручка отсутствует. По итогам 2021 г. у оцениваемого общества имеется выручка в размере 2 363 877 тыс. руб. За период с 01.01.2022 г. по 30.06.2022 г. выручка отсутствует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) положительная (см. табл. 5), за исключением периода с 2019 -30.06.2022 г.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBIT) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. На дату оценки прибыль до налогообложения (EBT) положительная, в течение периода с 01.01.2021 г. по 30.06.2022 г. прибыль формировалась за счет финансовой деятельности (реализация ценных бумаг).

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и убыточности итоговой деятельности Общества.

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 30.06.2022 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12. 2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	108 816	582	393	313	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	1 783 331	1 945 240	2 106 282	2 027 917	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	1 262 000	1 100 000	0	1 010 000
Отложенные налоговые активы	4 338	11 225	18 669	24 198	27 535	6 151	1 738	15	20
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1 896 485***	***1 957 047***	***2 125 344***	***2 052 428***	***27 535***	***1 268 151***	***1 101 738***	***15***	***1 010 020***
Запасы	0	0	1 184	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	9 484	76	15 250	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	101 249	286 255	26 878	292 579	13 814	4 651	7 789	3 603	33 104
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	19 000	1 446 969	403 305	604 320	773 214	0
Денежные средства	389 390	54 030	15 424	5 916	32 379	23 874	10 325	136 762	2 959
Прочие оборотные активы	410	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***500 533***	***340 361***	***58 736***	***317 495***	***1 493 162***	***431 830***	***622 434***	***913 579***	***36 063***
БАЛАНС	**2 397 018**	**2 297 408**	**2 184 080**	**2 369 923**	**1 520 697**	**1 699 981**	**1 724 172**	**913 594**	**1 046 084**
Уставный капитал	1 155 000	1 455 000	1 455 000	1 718 000	1 620 421	1 556 953	1 556 953	676 892	676 892
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0	0	0	0	0	10 286	13 738
Нераспределенная прибыль	-15 638	-45 085	-75 254	-97 579	-102 048	131 827	167 135	225 903	333 269
Итого собственный капитал	***1 139 362***	***1 409 915***	***1 379 746***	***1 620 421***	***1 518 373***	***1 688 780***	***1 724 088***	***913 081***	***1 023 899***

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12. 2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Долгосрочные заёмные средства	854 609	810 036	749 042	707 250	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	331 761	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***1 186 370***	***810 036***	***749 042***	***707 250***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	71 271	77 449	55 281	42 224	2 286	11 167	31	439	22 083
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	13	8	11	28	38	34	54	74	100
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***71 284***	***77 457***	***55 292***	***42 252***	***2 324***	***11 201***	***85***	***513***	***22 183***
БАЛАНС	**2 397 016**	**2 297 408**	**2 184 080**	**2 369 923**	**1 520 697**	**1 699 981**	**1 724 172**	**913 594**	**1 046 084**

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

** - данные по итогам 2018 года представлены с учетом корректировок, отраженных в отчетности за 2019 год.*

Таблица 9.

Исторический баланс АО «Капитальные Инвестиции» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	4,54%	0,03%	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	74,40%	84,67%	96,44%	85,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	74,24%	63,80%	0,00%	96,55%
Отложенные налоговые активы	0,18%	0,49%	0,85%	1,02%	1,81%	0,36%	0,10%	0,002%	0,002%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***79,12%***	***85,18%***	***97,31%***	***86,60%***	***1,81%***	***74,60%***	***63,90%***	***0,002%***	***96,552%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,40%	0,00%	0,70%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	4,22%	12,46%	1,23%	12,35%	0,91%	0,27%	0,45%	0,39%	3,16%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,80%	95,15%	23,72%	35,05%	84,63%	0,00%
Денежные средства	16,24%	2,35%	0,71%	0,25%	2,13%	1,40%	0,60%	14,97%	0,28%
Прочие оборотные активы	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***20,88%***	***14,82%***	***2,69%***	***13,40%***	***98,19%***	***25,40%***	***36,10%***	***99,998%***	***3,447%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Уставный капитал	48,18%	63,33%	66,62%	72,49%	106,56%	91,59%	90,30%	74,09%	64,71%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,13%	1,31%
Нераспределенная прибыль	-0,65%	-1,96%	-3,45%	-4,12%	-6,71%	7,75%	9,69%	24,73%	31,86%
Итого собственный капитал	***47,53%***	***61,37%***	***63,17%***	***68,37%***	***99,85%***	***99,34%***	***100,00%***	***99,94%***	***97,88%***
Долгосрочные заёмные средства	35,65%	35,26%	34,30%	29,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.*	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	13,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***49,49%***	***35,26%***	***34,30%***	***29,84%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заёмные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	2,97%	3,37%	2,53%	1,78%	0,15%	0,66%	0,00%	0,05%	2,11%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***2,97%***	***3,37%***	***2,53%***	***1,78%***	***0,15%***	***0,66%***	***0,00%***	***0,06%***	***2,12%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. Расчет Оценщика.

Валюта баланса – сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а также размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

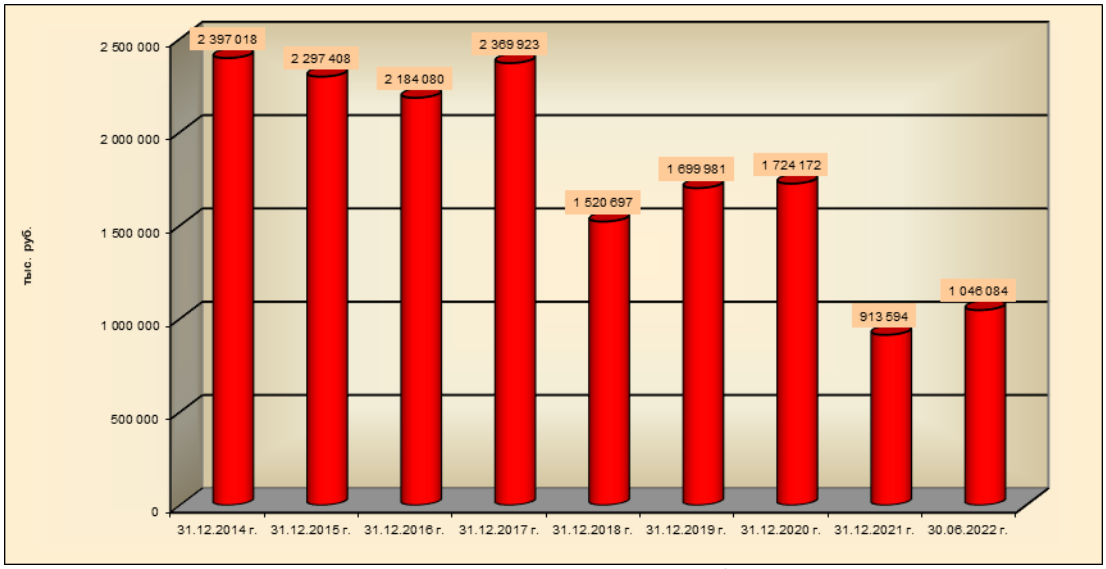


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение денежных средств и НДС. При этом необходимо отметить увеличение дебиторской задолженности и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение долгосрочных заемных средств. При этом необходимо отметить увеличение кредиторской задолженности.
2016 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Снижение, наблюдается существенное сокращение дебиторской задолженности и денежных средств. При этом необходимо отметить увеличение НДС и доходных вложений в материальные ценности.	Снижение, наблюдается сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2017 г.	Рост	Причиной роста является	Рост, наблюдается	Снижение, наблюдается

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
		увеличение собственного капитала (средств).	увеличение дебиторской задолженности.	сокращение долгосрочных заемных средств и кредиторской задолженности.
2018 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Существенные изменения структуры активов, связанные с продажей объекта недвижимости.	Существенные изменения структуры обязательств, связанные с продажей объекта недвижимости.
2019 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение финансовых вложений.	Без существенных изменений.
2021 г.	Снижение	Причиной снижения является уменьшение уставного капитала общества.	Снижение за счет финансовых вложений	Без существенных изменений.
01.01.2022-30.06.2022	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли.	Рост, наблюдается увеличение денежных средств.	Без существенных изменений.

Источник: Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 97,88% в структуре источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны.

Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

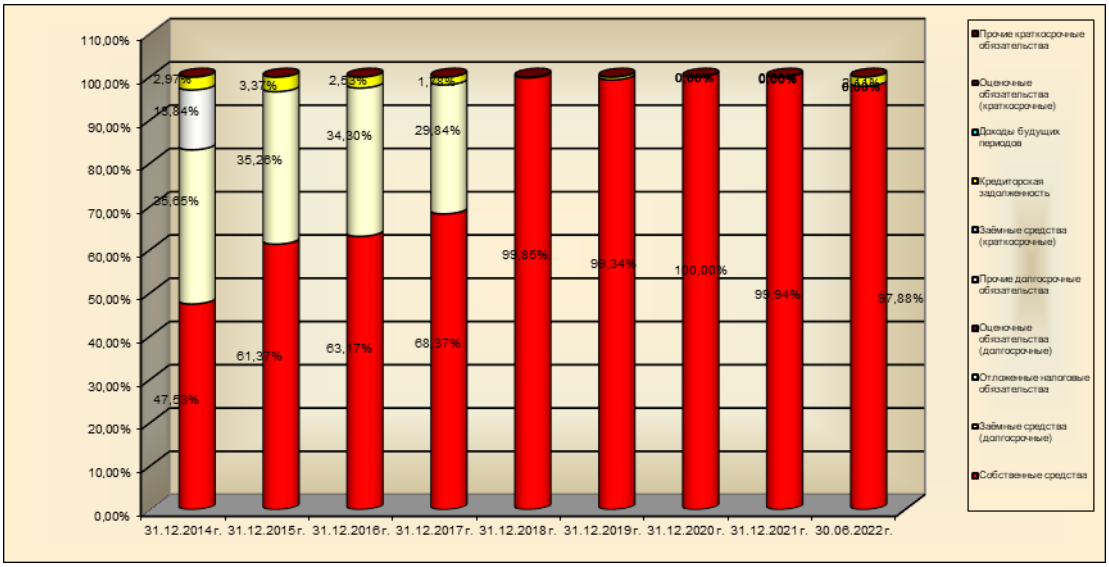


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2014 г. по 31.12.2018 г. в структуре активов Общества преобладали внеоборотные активы. Основу внеоборотных активов Общества составляли доходные вложения в материальные ценности (здание бизнес-центра "СИНОП", расположенное по адресу: 191167, г. Санкт-Петербург, Синопская наб., дом № 22, корпус А с имуществом, входящим в его состав). В 2018 году в структуре активов произошли существенные изменения, связанные с продажей объекта недвижимости и частичного инвестирования денежных средств в финансовые вложения. По состоянию на дату оценки доля внеоборотных активов составляет 3,5%, доля оборотных активов составляет 96,5%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

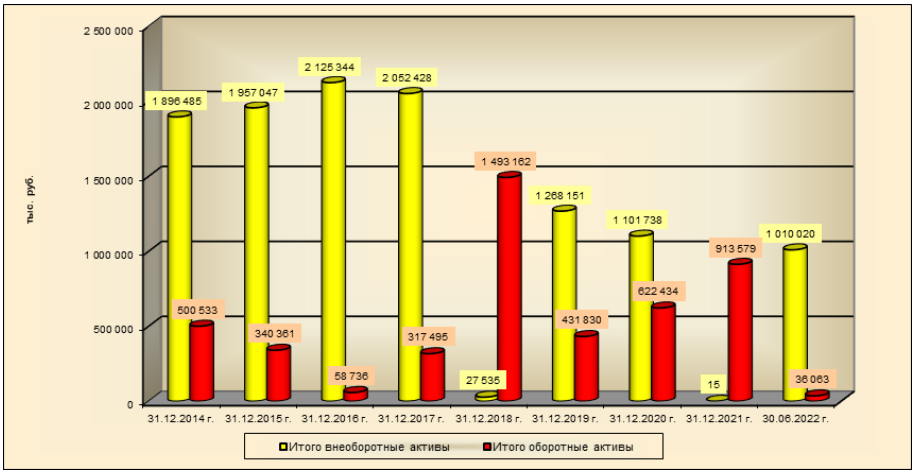


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

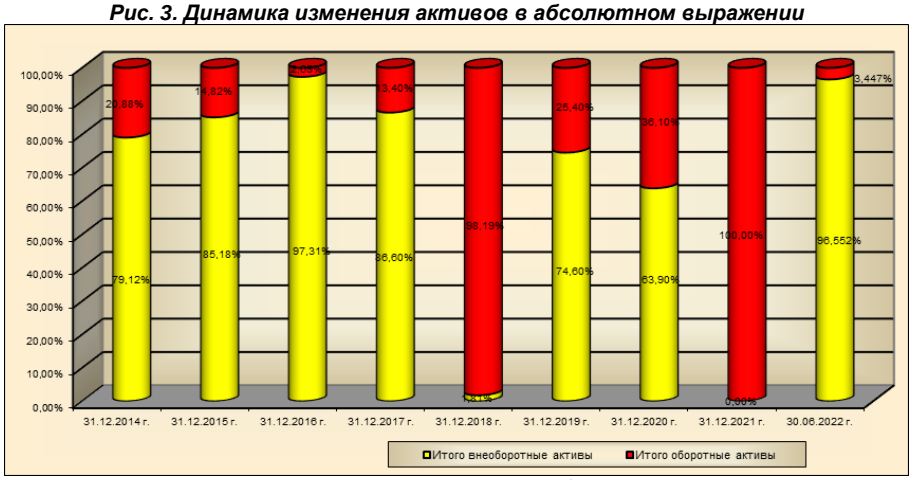


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- долгосрочные финансовые вложения– 96,5% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

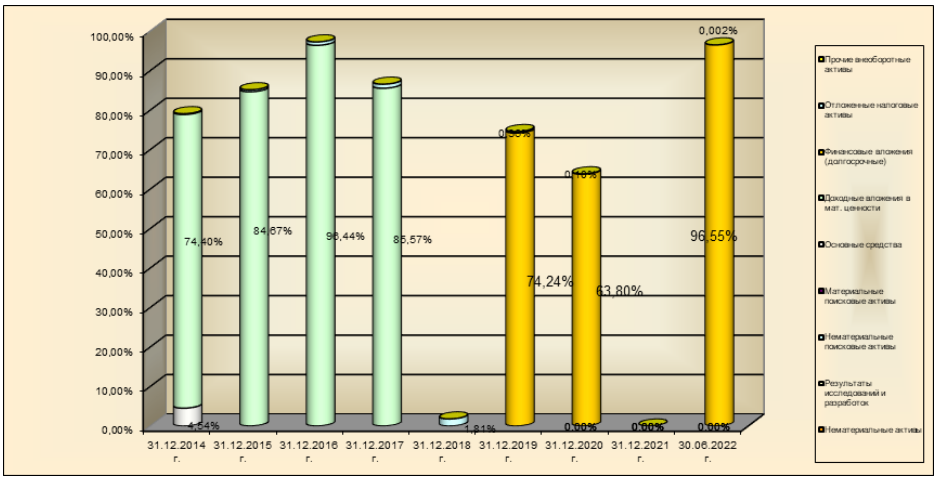


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

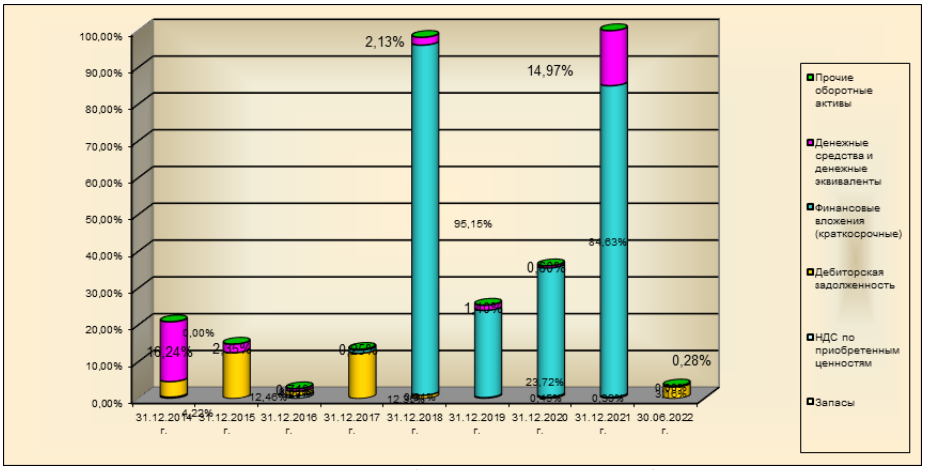


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 010 000 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 20 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Запасы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 33 104 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 959 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Анализ обязательств Общества

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 22 083 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 100 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

7. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Ликвидность								
Коэф. абсолютной ликвидности	0,6975	0,2790	0,5897	636,5525	38,1376	7231,1176	1773,8324	0,1334
Коэф. быстрой ликвидности	4,3942	1,0409	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1,6257
Коэф.текущей ликвидности	4,3942	1,0623	7,5143	642,4966	38,5528	7322,7529	1780,8558	1,6257
Финансовой устойчивости								
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	208 882	-11 969	250 355	11 528	-6 516	7 758	3 164	11 021
Доля СОС в выручке, %	87,81	-4,69	94,06	9,61	n/a	n/a	n/a	0,23
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,7204	0,6492	0,7895	55,1434	1,3317	1,5649	60872,0667	1,0137
Коэф. финансовой устойчивости	0,9663	0,9747	0,9822	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9788
Коэф.автономии	0,6137	0,6317	0,6837	0,9985	0,9934	1,0000	0,9994	0,9788
Финансовый риск								
Покрытие процентов	0,5473	0,5998	0,6230	-3,3400	n/a	n/a	n/a	5,1671
Доля долга в инвестированном капитале, %	36,49	35,19	30,38	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Собственный капитал, %	57,45	54,29	43,65	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Кредиты банков / Активы всего, %	35,26	34,30	29,84	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Эффективность								
Оборачиваемость запасов, дней	0	1	1	0	n/a	n/a	n/a	0
Оборачиваемость НДС, дней	7	11	10	0	n/a	n/a	n/a	0
Оборачиваемость дебиторов, дней	297	224	219	466	n/a	n/a	n/a	2
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	0
Операционный цикл, дней	304	236	230	466	0	0	0	2
Оборачиваемость кредиторов, дней	211	135	107	62	n/a	n/a	n/a	1
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	0	0	n/a	n/a	n/a	0
Финансовый цикл, дней	93	101	123	404	n/a	n/a	n/a	1
Прибыльность / рентабельность								
Коэф. EBITDA, %	24,86	48,74	47,89	-61,50	n/a	n/a	n/a	2,32
Коэф. EBIT, %	24,86	23,12	19,83	-94,67	n/a	n/a	n/a	2,32
Коэф. EBT, %	-15,27	-14,74	-10,46	-87,82	n/a	n/a	n/a	3,60
Коэф. прибыли после налогов, %	-12,38	-11,82	-8,39	-85,04	n/a	n/a	n/a	2,92
Отдача на собственный капитал, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06	2,71	10,14
Отдача на инвестированный капитал, %	2,25	2,17	1,90	-4,73	5,87	-0,06	-0,08	6,43
Отдача на активы, %	-1,25	-1,35	-0,98	-5,25	10,58	2,06	2,70	10,05

Источник. Расчеты Оценщика

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;

- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных

средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-2,31	-2,16	-1,49	-6,50	10,63	2,06	2,71	3,50
Уровень собственного капитала, %	61,37	63,17	68,37	99,85	99,34	100,00	99,94	99,95
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,72	0,65	0,79	55,14	1,33	1,56	60 872,07	54 383,59
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	211	135	107	62	n/a	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	93	101	123	404	n/a	n/a	n/a	n/a

Источник: Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 13 и табл. 14 соответственно.

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 14.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2015 г. по 30.06.2022 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 – табл. 22.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**6**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**7**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**7**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**16**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**15**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**15**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 21.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0
Количество показателей в группе	4	0	0	0
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**15**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.06.2022 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0
Количество показателей в группе	3	0	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**20**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

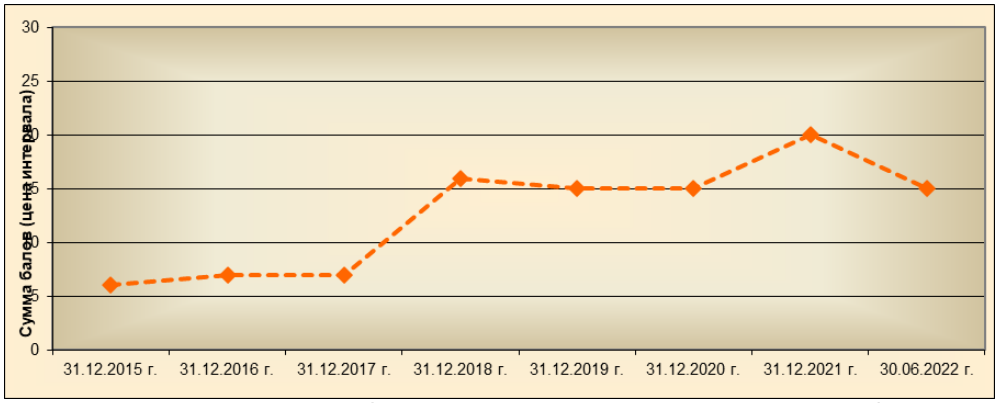


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества, %

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Рост	33,33	0,00	16,67	66,67
Рискованность бизнеса	Рост	66,67	16,67	0,00	16,67
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Рост	66,67	0,00	0,00	33,33
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	16,67	16,67	66,67
Качество управления бизнесом	Снижение	16,67	33,33	0,00	50,00

Источник: Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 23 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В, отмечается рост финансовой привлекательности Общества.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (риски незначительны) (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом –неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены изменением структуры активов и обязательств Общества, связанным с продажей объекта недвижимости.

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2010 г. по 2021 г. представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	104,5	104,3	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	104,7
Индекс-дефлятор ВВП	114,2	115,9	108,9	105,3	107,5	107,2	102,8	105,3	110,0	103,3	100,7	116,5
Индекс потребительских цен, на конец периода	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91	105,39	102,51	104,26	103,04	104,91	108,39
Индекс промышленного производства	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	99,9	101,1	105,7	103,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	87,9	122,3	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	106,3	110,8	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	99,5	107,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,0	105,1	102,5	100,1	97,7	96,1	97,9	98,9	106,3	102,1	100,7	106
Ввод в действие жилых домов	96,97	109,82	106,22	106,22	119,86	101,72	97,36	101,16	97,32	109,72	98,48	104,00
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,9	100,5	104,6	104	99,2	96,4	95,5	99,8	101,4	101,7	98,6	103,4
Реальная заработная плата	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	108,5	104,8	103,8	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	20 952	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	56 545
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,6	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8
Объем платных услуг населению	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	103,5	113,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3	494,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2	303,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,8	69,0

Источник. 1. http://www.gks.ru

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,7%.
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВН до 2,3% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,91%
- 2021 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 4,6% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,39%.

4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г.

2. В июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. Добыча полезных ископаемых в июне вышла в положительную область, в основном благодаря восстановлению объемов добычи нефти (+2,7% г/г после -2,4% г/г в мае). Одновременно улучшились показатели нефтепереработки (до -0,5% г/г в июне после -5,5% г/г в мае). В сельском хозяйстве в июне продолжился рост выпуска (+2,1% г/г, как и в мае).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. С одной стороны, выпуск сохранялся выше прошлогодних уровней в ряде отраслей, ориентированных на внутренний спрос (так, в фармацевтике рост в июне составил 16,5% г/г, производстве строительных материалов – 2,3% г/г). С другой стороны, ускорился спад в экспортно ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), а также отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели).

4. В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Падение пассажирооборота в годовом выражении второй месяц подряд сохраняется на уровне около -5% г/г. В строительстве рост в июне остановился (в мае: +3,6% к маю прошлого года).

5. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне 2022 г., по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики (индексация пенсий, прожиточного минимума и минимального размера оплаты труда на 10% с 1 июня, начало выплат на детей от 8 до

17 лет из малообеспеченных семей), оказало поддержку динамике реальных располагаемых доходов населения, снижение которых оставалось умеренным (-0,8% г/г в апреле–июне).

7. Рост задолженности по кредитам в июне ускорился до 0,5% м/м1 после 0,05% м/м в мае (в годовом выражении – замедление до 10,9% г/г после 11,7% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) возобновился рост кредитного портфеля (+0,4% м/м в июне после -0,3% м/м в мае). Рост корпоративного кредитования ускорился до 0,5% м/м в июне после 0,2% м/м в мае благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf

Вывод:

В июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г. Экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов.

Базовый вариант

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими факторами:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;
- потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;
- лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

Цены на нефть «Юралс» в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны – с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

Реальные объемы экспорта товаров после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

Импорт товаров к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортоемких отраслей.

Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение профицита текущего счета – до 3–

6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

Курс рубля в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте 2022 года.

Инфляция после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

Начиная с 2023 г. ВВП в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

В разбивке по компонентам спроса основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). Инвестиции также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад чистого экспорта в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

В базовый вариант заложена проактивная экономическая политика. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;
- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволят не дополнить структурный кризис циклическим. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

Консервативный вариант

Консервативный вариант отличается от базового двумя предпосылками. Во-первых, предполагается более глубокий спад российской экономики в 2022 г. (-8,8%) в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек. Во-вторых, в консервативном варианте более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

В консервативном варианте мировые цены на нефть «Юралс» падают до уровней около 57 долл. США за баррель к 2025 году. В этих условиях курс рубля ослабляется до уровней около 86 рублей за долл. США к концу прогнозного горизонта (2025 г.: 85,3 руб. / долл. США в среднем за год). Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой (чем в базовом варианте) инфляции в 2022–2024 гг. (16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно), выход инфляции на целевой уровень ожидается только к концу 2025 года.

ВВП в 2023 году падает сильнее, чем в базовом варианте (-2,9%), а восстановление в 2024–2025 гг. происходит меньшими темпами. В результате к концу прогнозного периода ВВП примерно на 7% ниже, чем в 2021 году. Основной фактор – структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2025 года представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	вариант	2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
	Консервативный		78,6	65,8	61,6	57,3
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн. тонн	Базовый	524,0	475,3	472,8	476,1	480,5
	Консервативный		433,8	405,3	416,4	421,3
Добыча газа (включая газ попутный), млрд. куб.м	Базовый	763,5	720,9	720,0	730,0	735,0
	Консервативный		702,4	669,0	665,8	665,1
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базовый	274,3	453,0	374,1	334,4	295,0
	Консервативный		435,2	319,5	292,3	263,4
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Базовый	304,6	523,3	431,1	381,0	336,7
	Консервативный		513,1	385,6	346,3	311,5
Экспорт нефти, млн. тонн	Базовый	231,0	228,3	224,8	228,1	229,5
	Консервативный		213,3	187,3	194,4	199,8
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд. куб. м	Базовый	205,6	185,0	175,0	165,0	155,3
	Консервативный		165,0	135,0	130,0	125,0
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базовый	29,1	30,7	30,7	35,7	37,3
	Консервативный		30,7	30,7	30,7	30,7
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базовый	144,1	115,3	121,9	122,9	122,9
	Консервативный		85,4	89,2	96,2	96,2
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,18	1,08	1,10	1,13	1,14
	Консервативный		1,08	1,11	1,13	1,15
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	8,4	17,5	6,1	4,0	4,0
	Консервативный		16,5	5,4	3,7	4,0
в среднем за год	Базовый	6,7	16,5	9,0	4,6	4,0
	Консервативный		16,1	7,8	4,2	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	73,6	76,7	77,0	78,7	81,0
	Консервативный		78,0	81,2	83,3	85,3

Источник:
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/osnovnye_parametry_scenarnyh_usloviy_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html

По данным ЦБ РФ, уровень развития рынка с учетом политической ситуации следующий (данные от июня 2022 г.):

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: июнь 2022 года*

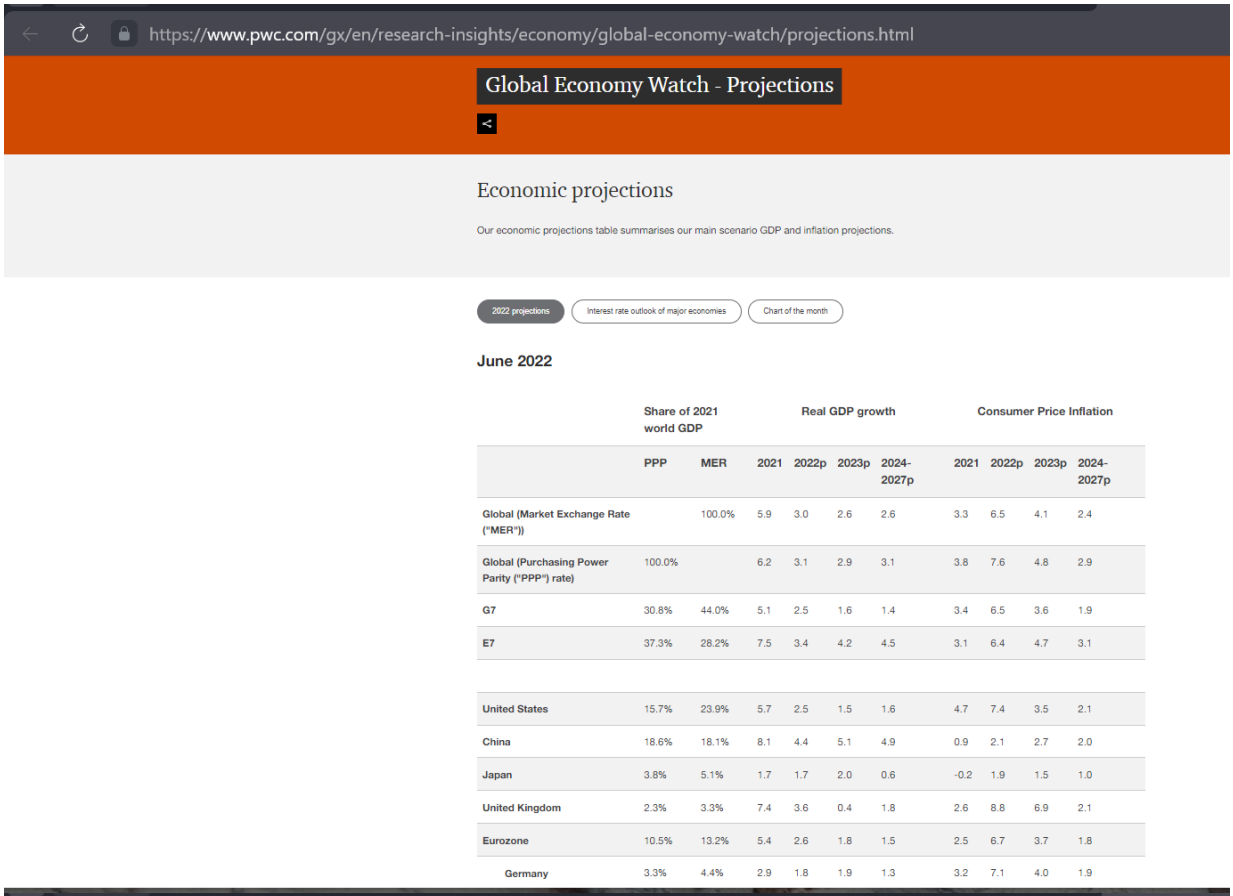
	2020 (факт)	2021 (факт)	2022	2023	2024	2025
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	4,9	8,4	17,0	6,7	5,0	4,0
Ключевая ставка (% годовых, в среднем за год)	5,1	5,8	11,1	8,0	7,0	6,3
ВВП (%, г/г)	-2,7	4,7	-7,5	0,0	1,8	1,8
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	5,9	4,3	6,5	5,9	5,0	4,9
Номинальная заработная плата (%, г/г)	6,0	9,8	10,0	7,0	6,7	6,2
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	381	550	502	433	433	438
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	304	379	280	301	318	338
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	72,3	73,7	75,0	80,0	85,1	88,0

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	6,5	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	1,5	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2030 годов.

* В скобках – результаты опроса в апреле 2022 года.
Даты проведения опроса: 25 – 31 мая 2022 года.
Методика расчета: результаты опроса являются медианой прогнозов 27 экономистов из различных организаций, принимающих участие в опросе. Если респондент дал свои ожидания в виде интервала, то для расчета учитывалась его середина.

Источник: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Так же доступны для анализа прогнозы международных консалтинговых компаний https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html:



https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html

Global Economy Watch - Projections

Economic projections

Our economic projections table summarises our main scenario GDP and inflation projections.

2022 projections | Interest rate outlook of major economies | Chart of the month

June 2022

	Share of 2021 world GDP		Real GDP growth				Consumer Price Inflation			
	PPP	MER	2021	2022p	2023p	2024-2027p	2021	2022p	2023p	2024-2027p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100.0%	5.9	3.0	2.6	2.6	3.3	6.5	4.1	2.4
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100.0%		6.2	3.1	2.9	3.1	3.8	7.6	4.8	2.9
G7	30.8%	44.0%	5.1	2.5	1.6	1.4	3.4	6.5	3.6	1.9
E7	37.3%	28.2%	7.5	3.4	4.2	4.5	3.1	6.4	4.7	3.1
United States	15.7%	23.9%	5.7	2.5	1.5	1.6	4.7	7.4	3.5	2.1
China	18.6%	18.1%	8.1	4.4	5.1	4.9	0.9	2.1	2.7	2.0
Japan	3.8%	5.1%	1.7	1.7	2.0	0.6	-0.2	1.9	1.5	1.0
United Kingdom	2.3%	3.3%	7.4	3.6	0.4	1.8	2.6	8.8	6.9	2.1
Eurozone	10.5%	13.2%	5.4	2.6	1.8	1.5	2.5	6.7	3.7	1.8
Germany	3.3%	4.4%	2.9	1.8	1.9	1.3	3.2	7.1	4.0	1.9

https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html

France	2.3%	3.0%	6.8	2.4	1.4	1.5	1.9	5.1	3.6	1.6
Italy	1.9%	2.2%	6.6	2.6	1.5	1.0	1.9	6.4	3.2	2.0
Spain	1.4%	1.5%	5.1	4.2	2.6	2.1	3.1	7.8	3.7	1.6
Netherlands	0.8%	1.1%	5.0	2.9	1.5	1.6	2.8	8.8	4.1	2.0
Ireland	0.4%	0.5%	13.5	4.7	3.1	3.3	2.4	6.4	3.8	2.0
Portugal	0.3%	0.3%	4.9	5.4	2.0	2.1	1.1	6.0	3.1	1.3
Greece	0.2%	0.2%	8.2	3.2	3.1	1.6	0.8	8.2	2.7	1.8
Poland	1.0%	0.7%	5.8	4.7	2.2	3.3	5.1	11.7	7.7	3.0
Russia	3.1%	1.8%	4.7	-9.2	-3.2	1.0	7.3	17.0	10.2	5.8
Turkey	2.0%	0.8%	11.0	3.4	2.8	3.4	19.6	70.6	34.7	16.6
Australia	1.0%	1.7%	4.8	4.1	2.5	2.4	2.8	5.3	3.7	2.5
India	7.0%	3.2%	8.8	7.0	6.4	6.7	5.5	6.7	5.7	4.1
Indonesia	2.4%	1.2%	3.7	5.0	4.9	5.4	1.6	3.8	3.7	2.9
South Korea	1.7%	1.9%	4.0	2.7	2.6	2.4	2.5	4.6	3.1	2.0
Brazil	2.4%	1.7%	4.7	0.9	1.2	2.1	8.9	9.0	5.0	3.1
Canada	1.4%	2.1%	4.5	3.7	2.6	1.7	3.4	6.2	3.5	2.0
Mexico	1.8%	1.3%	4.8	1.9	2.2	1.9	6.3	7.0	4.3	3.1
South Africa	0.6%	0.4%	4.9	1.9	1.5	1.4	4.5	6.0	5.3	4.5
Nigeria	0.8%	0.5%	3.5	3.1	3.0	2.9	16.7	15.6	12.6	11.5
Saudi Arabia	1.2%	0.9%	3.2	7.6	3.6	2.7	3.1	2.6	2.2	2.0

e: Estimate, p: Projection

Sources: PwC UK and global analysis, national statistical authorities, EIKON from Refinitiv, IMF, Consensus Economics, the OECD, EBRD and The Economist Intelligence Unit. Our projections are a weighted average of projections from these sources. They also incorporate inputs from select teams across the PwC network. 'MER' refers to market exchange rates and 'PPP' is purchasing power parity. All inflation projections refer to the Consumer Price Index (CPI) unless otherwise stated. The table above form our main scenario projections and are therefore subject to considerable uncertainties. PwC recommends that our clients look at a range of alternative scenarios particularly for economies where there may be a high degree of volatility and uncertainty.

Источник: https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html.

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки,

формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1 – «Вложения в ценные бумаги». Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению».

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2021 год (отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению» (ОКВЭД: 64)).

Рентабельность продаж

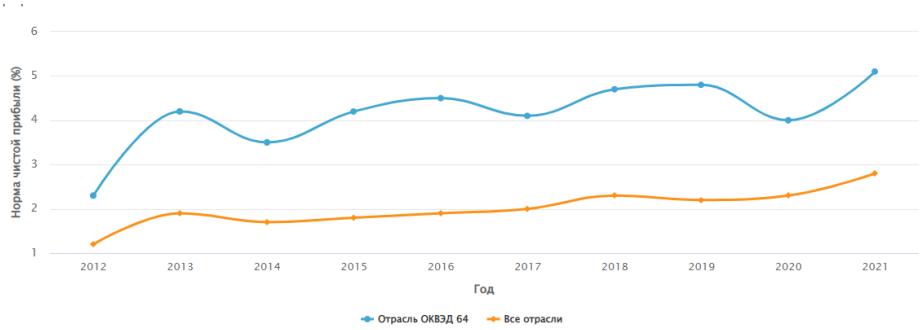
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2021 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +10,3%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +5,1%.

Норма чистой прибыли

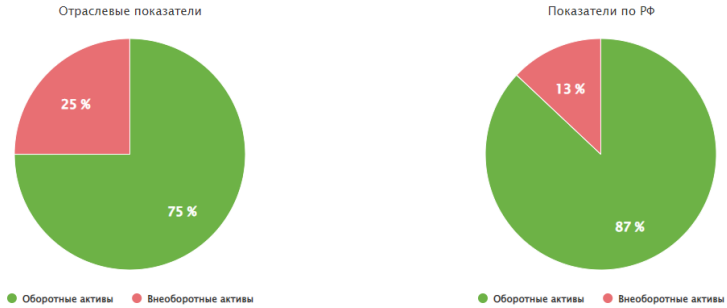
В отличие от рентабельности продаж норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2021 году данный показатель для отрасли составил +5,1%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2021 существенно выше чем в общем по РФ.

Структура активов

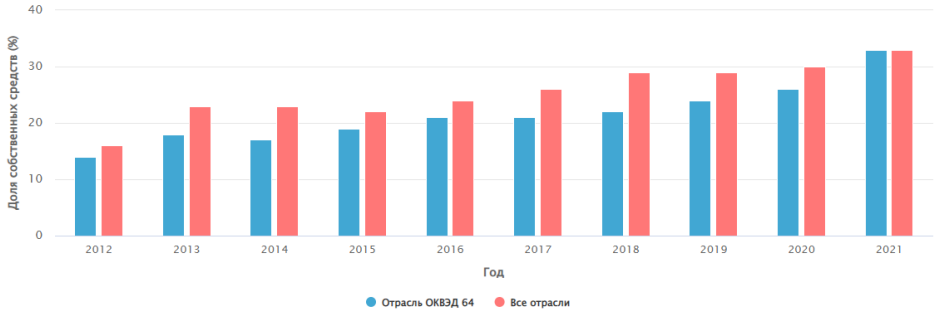
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 25%. Это меньше показателя по РФ - 87%.

Доля собственных средств

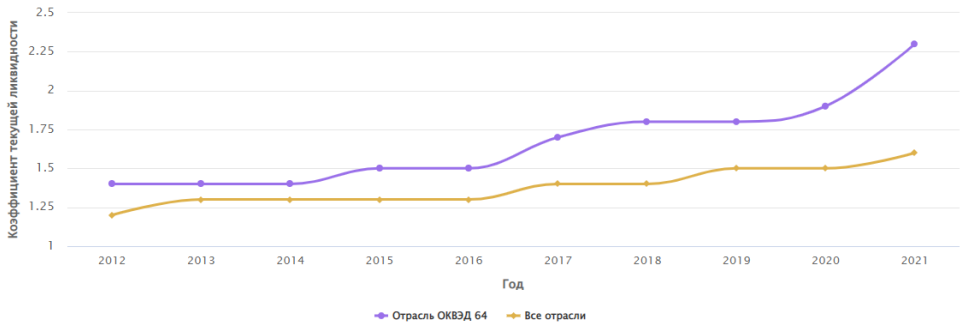
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 33%.

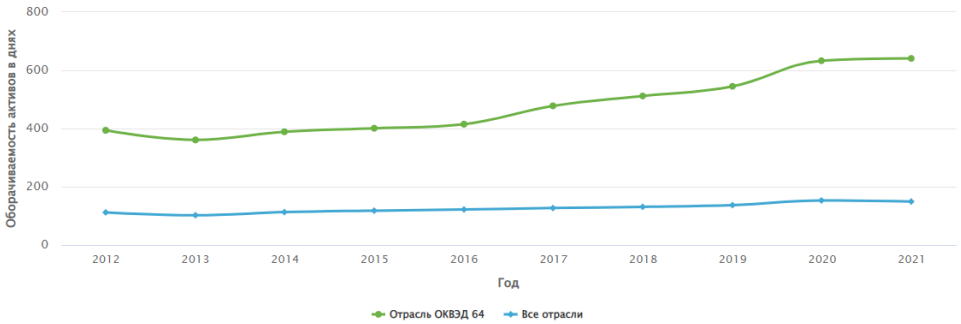
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает, насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению", получают выручку, равную всем своим активам за 641 день. В целом по отраслям этот показатель равен 149 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности, что видно, если сравнить этот показатель для разных отраслей.

Финансовые показатели отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64)

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Год									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Показатели финансовой устойчивости										
Коэффициент автономии	0,14	0,19	0,17	0,19	0,21	0,21	0,23	0,24	0,26	0,34
Коэффициент финансового левериджа	1,44	1,21	1,19	1,19	0,96	0,81	0,72	0,63	0,53	0,36
Коэффициент мобильности имущества	0,98	0,99	1	1	1	1	1	0,99	0,99	0,98
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,03	0,07	0,07	0,09	0,1	0,11	0,11	0,11	0,12	0,18
Коэффициент обеспеченности запасов	0,33	0,71	0,85	1	1,11	1,43	1,72	1,05	1,3	2,12
Коэффициент покрытия инвестиций	0,52	0,51	0,51	0,52	0,54	0,58	0,62	0,65	0,68	0,74
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,93	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,98	0,96	0,94
Показатели платежеспособности										
Коэффициент текущей ликвидности	1,36	1,42	1,44	1,49	1,53	1,67	1,75	1,83	1,94	2,27
Коэффициент быстрой ликвидности	1,26	1,28	1,29	1,34	1,37	1,51	1,57	1,63	1,72	1,99
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	0,31	0,35	0,38	0,44	0,53	0,53	0,49	0,55	0,7
Показатели рентабельности										
Рентабельность продаж	6,2%	9,8%	8,8%	9,7%	10,8%	11,2%	11%	10,4%	9,1%	10,3%
Рентабельность продаж по EBIT	9,2%	11%	9,4%	10,5%	10,3%	9,8%	10,3%	11,1%	9,7%	11,2%
Норма чистой прибыли	2,3%	4,2%	3,5%	4,2%	4,5%	4,1%	4,7%	4,8%	4%	5,1%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,14	1,15	1,14	1,15	1,23	1,22	1,24	1,41	1,33	1,39
Рентабельность активов	1,1%	2,4%	1,9%	2,4%	2,6%	2,1%	2,1%	2%	1,5%	1,6%
Рентабельность собственного капитала	18,4%	24,6%	20,5%	22,1%	20,1%	15,5%	14%	14,4%	10,1%	9,8%
Фондоотдача	23,3	15,05	13,96	12,09	11,99	12,15	12,29	9,5	8,37	7,93
Показатели оборачиваемости										
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	394	361	389	401	415	478	512	545	633	641
Оборачиваемость запасов, в днях	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	279	148	152	157	154	183	198	213	247	232
Оборачиваемость активов, в днях	619	544	572	577	577	671	707	775	954	1009

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли " Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению " (ОКВЭД: 64).

Место оцениваемого общества в отрасли

Анализ рейтинга организаций отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению " (ОКВЭД: 64) по величине активов показал, что оцениваемое общество занимает 85 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны.

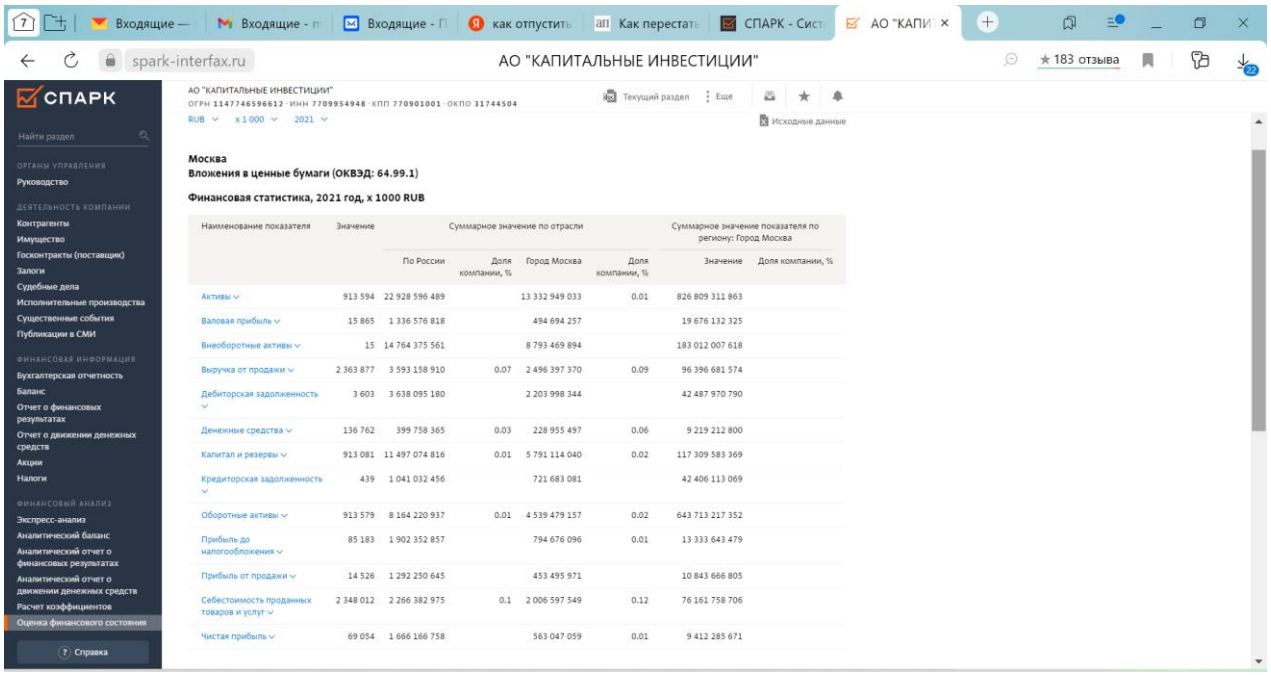
Финансовое состояние АО "Капитальные Инвестиции"

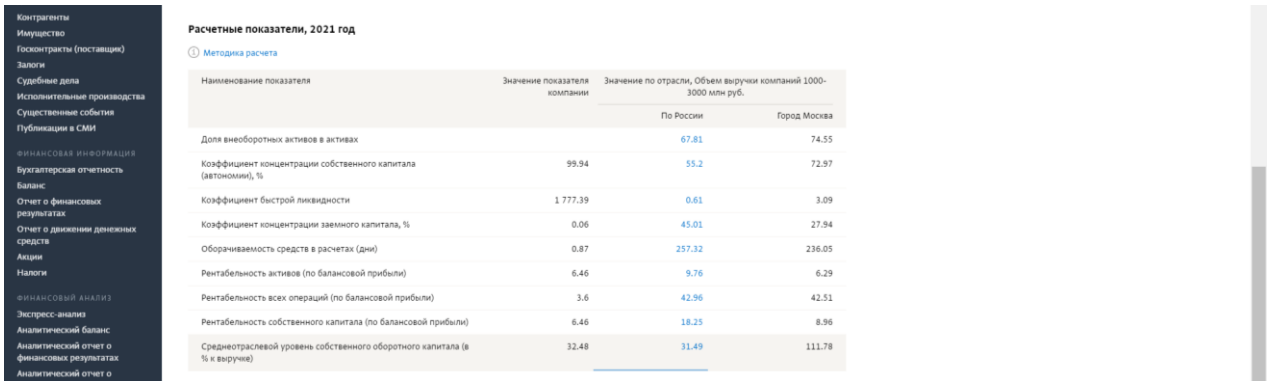
Сравнительный анализ по данным ФНС

Организация: АО "Капитальные Инвестиции"
ИНН: 7709954948 (Москва)
Отрасль: 64.99.1 Вложения в ценные бумаги
Организационно-правовая форма: 12267 - Непубличные акционерные общества
Выручка за 2021 год: **2 363** млн. руб. - 85 место среди 869 предприятий в отрасли
Активы на 31 декабря 2021: **913** млн. руб. (-47% за год) - 582 место
Чистые активы на 31 декабря 2021: **913** млн. руб. (-47% за год)
Чистая прибыль за 2021 год: **69** млн. руб. (+96% за год)
(имеется аудиторское заключение АО "2К", ИНН 7734000085, ОГРН 1027770031028)

Источник:https://www.testfirm.ru.

Значение основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.





Источник: .1 https://www.testfirm.ru/2. http://www.spark-interfax.ru/2. Анализ Оценщика.

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2021 г. представлены в табл. 25, а также на рис. 8 - рис. 12.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50
2018	42,258	335	65,70
2019	55,709	422	56,50
2020	39,680	466	41,30
2021	46,470	597	43,40

Источник. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

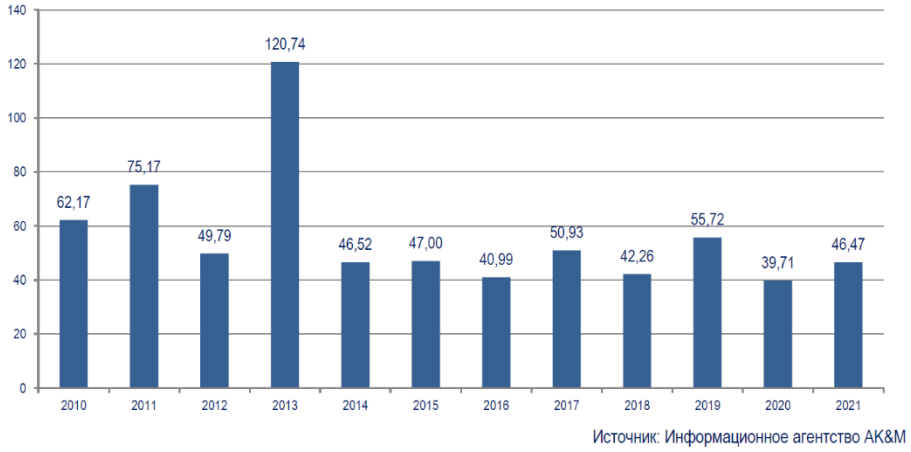


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

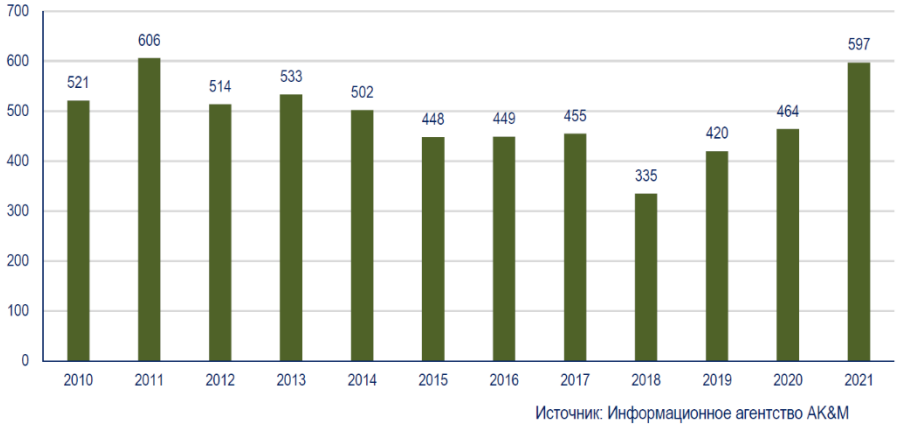
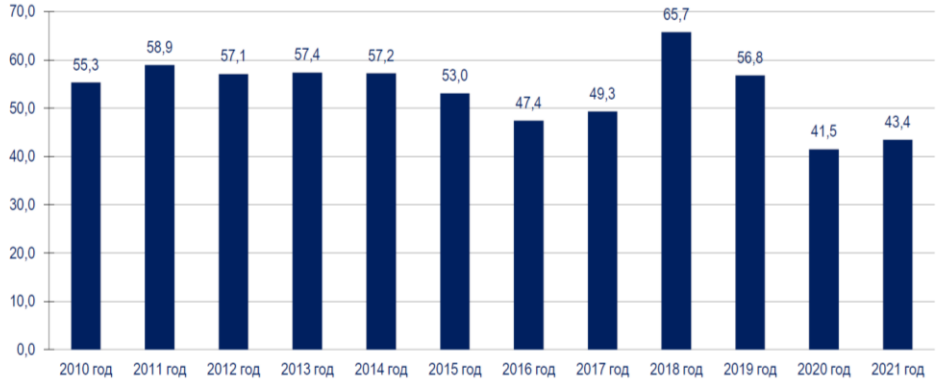


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу



Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в июне и 1 полугодии 2022 г.

Сумма сделок в июне 2022 года — $3091,7 млн

Число сделок — 44

Средняя стоимость сделки — $70,3 млн

Сумма сделок в первом полугодии 2022 года — $18,09 млрд

Число сделок — 217

Средняя стоимость сделки — $83,4 млн

(за вычетом крупнейших — $64,2 млн)

Основные тренды.

Массовый уход иностранных инвесторов

В I полугодии 2022 года темпы роста рынка M&A ускорились. Суммарная стоимость сделок января-июня выросла на 5,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув $18,09 млрд. против $17,14 млрд. годом ранее. За этот период зафиксировано 217 транзакций — на 26,2% меньше, чем в I полугодии 2021 года (294 сделки). В рублевом выражении сумма сделок выросла заметнее — на 13,5% до 941,22 млрд. руб. с 829,57 млрд. руб. годом ранее.

Однако сделок стоимостью более $1 млрд. в отчетном периоде было заключено меньше, чем в прошлом году — две против четырех. Крупнейшей транзакцией первого полугодия 2022 года стала майская продажа Романом Абрамовичем футбольного клуба «Челси» консорциуму британских инвесторов во главе с Тоддом Боэли за $3,15 млрд. Второе место занял выход французской группы Renault из российских автомобилестроительных активов. В частности, 67,61%-ная доля группы в «АвтоВАЗе» была передана ФГУП «НАМИ», а завод «Рено Россия» — правительству Москвы. Оценочная стоимость сделки составила $1,13 млрд. Третьей сделкой по величине — стоимостью уже менее $1 млрд. — стало приобретение АО «Фирма Армадис» Екатерины Михайловой у Игоря Ротенберга главного бурового подрядчика «Газпрома» ООО «Газпром бурение» за $933,6 млн.

В целом же активы дорожают. Средняя стоимость сделок (за вычетом крупнейших) выросла в 1,7 раза до $64,2 млн. по сравнению с $38,5 млн. в январе-июне 2021 года.

Доминирующую роль в январе-июне продолжали играть активы в строительстве и девелопменте — 41,3% от общего числа сделок состоялись в этой отрасли. Причем мы полагаем, что спрос на подобные активы снижаться не будет, несмотря на сокращение объемов транзакций. Причин для этого достаточно много, в том числе перевод жилищного строительства на проектное финансирование, которое постепенно вытесняет слабых игроков с рынка. Мы ожидаем продолжения консолидации активов на строительном рынке, хотя стоимость купленных предприятий будет дешеветь и далее.

Однако при этом в экономике отмечается несколько новых трендов, которые будут определять облик рынка M&A, как минимум, до конца 2022 года.

Первый — это массовый исход иностранных инвесторов, которые вели бизнес на территории России. Эта массовость спровоцирована политическими факторами — проведением специальной военной операции (СВО) и последовавшими за ней международными санкциями. Наиболее активно рынок покидают инвесторы из Финляндии, США и Франции. При этом уходят в основном крупные компании, которые не стали бы продавать свои активы без политических причин. Стоит заметить, что далеко не все сделки по продаже бизнеса зарубежных инвесторов попадают в нашу статистику. Это объясняется символическими суммами, за которые предприятия продаются, а также затяжным процессом согласования продаж. Большинство подобных сделок заключаются по стоимости

гораздо ниже рыночной, а некоторые и вовсе не смогут быть завершены из-за законодательных ограничений.

Так, согласно указу Президента Российской Федерации от 05.08.2022 №520 «О применении специальных экономических мер в финансовой и топливно-энергетической сферах в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций», иностранцам из недружественных стран запрещено избавляться от своих долей в стратегически важных российских компаниях. Речь идет о банках и предприятиях топливно-энергетического комплекса (ТЭК). Запрет будет действовать до 31 декабря 2022 года. Не допускаются сделки по покупке и продаже долей в компаниях, «включенных в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ».

Все сделки, совершенные в обход указа, будут признаны недействительными. При этом одобрить сделку может только лично Президент, если даст на это специальное разрешение. Это означает, что активы иностранных инвесторов во втором полугодии могут быть попросту экспроприированы государством в свою пользу, а значит, пройдут мимо рынка M&A.

Напоминаем, после начала СВО в перечень недружественных стран попали все страны G7 («Большой семерки»), представители Евросоюза и Украина. 22 июля список расширили — в него вошли Греция, Дания, Словения, Хорватия и Словакия, а чуть позже — острова Мэн, Гернси и Багамы.

Второй заметный тренд — это выход российских инвесторов из своих зарубежных активов. В основном это касается компаний, попавших под западные санкции, в первую очередь банков, таких как «Сбербанк России», а также бизнесменов, против которых были введены персональные санкции. Впрочем, большая часть сделок с подобными активами тоже не попадет в статистику нашего бюллетеня, потому что переход собственности во многих случаях бывает чисто номинальным — покупателями выступают аффилированные с прежними владельцами лица — и используется для обхода санкционного давления.

Третьим трендом можно назвать резкое снижение стоимости предприятий не затронутых санкциями сфер. Это связано с переизбытком предложения на рынке M&A, кризисом, сворачиванием инвестиционных программ и как следствие — падением спроса на ранее популярные активы. Особенно это касается предприятий сферы информационных технологий (IT), торговли и услуг. В сельском хозяйстве и пищевой промышленности, напротив, распродажи прекратились. Владельцы придерживают активы, которые могут оказаться востребованными на фоне пищевого кризиса, а значит, вырасти в цене.

Первое место в рейтинге отраслей в первом полугодии 2022 года занял **спорт** (доля рынка — 17,9%) с единственной, но крупнейшей за весь отчетный период сделкой на сумму $3,15 млрд — продажей Романом Абрамовичем футбольного клуба «Челси» консорциуму британских инвесторов во главе с Тоддом Боэли. Стоит добавить, что эта сделка стала также самой дорогой в отрасли за всю историю наблюдений (№291).

Второе место занял ТЭК с 13 сделками на сумму $3,02 млрд. (16,7% объема рынка) — этот результат стал на 6,8% выше стоимости 10 транзакций аналогичного периода прошлого года ($2,83 млрд). Крупнейшей сделкой периода стало приобретение АО «Фирма Армадис» Екатерины Михайловой у Игоря Ротенберга главного бурового подрядчика «Газпрома» ООО «Газпром бурение» за $933,6 млн. По данным открытых источников, «Фирма Армадис» могла действовать в интересах компании «Газстройпром». Эта сделка стала третьей по величине за первое полугодие.

На третье место по итогам полугодия опустилось строительство и девелопмент с 95 сделками на общую сумму $2,98 млрд., что на 2,9% ниже результата января-июня 2021 года ($3,07 млрд). Число транзакций при этом снизилось на 27,5% по сравнению с прошлогодним показателем (131). По числу сделок отрасль занимает 43,8%, а по объему — 16,5% рынка. Крупнейшей сделкой периода стало июньское приобретение компанией «Ю-Крафт» 100% ООО «АЗ «Арма», которое владеет офисно-торговым кластером «Арма» на 50 тыс. кв. м в районе Курского вокзала, оценочно за $317,6 млн.

На четвертое место по итогам полугодия вышли финансовые институты (доля рынка — 10,9%) с 11 сделками на сумму $1,96 млрд, тогда как в январе-июне прошлого года в отрасли было заключено 16 транзакций на $733,2 млн. Крупнейшей транзакцией стала продажа Сбербанком своих активов в восточной и центральной Европе AIK Banka a.d. Beograd за $560,8 млн (см. ниже). Сделка заняла четвертое место среди крупнейших.

На пятом месте по результатам полугодия оказалось машиностроение с 4 сделками на $1,21 млрд. (7% рынка), тогда как в январе-июне 2021 года в отрасли состоялось 3 транзакции на $124,9 млн. Крупнейшей сделкой стал выход французской группы Renault из российских автомобилестроительных активов. В частности, 67,61%-ная доля группы в «АвтоВАЗе» была передана ФГУП «НАМИ», а завод «Рено Россия» — правительству Москвы. Оценочная стоимость сделки составила $1125,7 млн., она заняла второе место по объему за полугодие.

Стоит упомянуть, что в первом полугодии 2022 года не заключалось сделок в таких отраслях, как

легкая промышленность, СМИ и прочие производства.

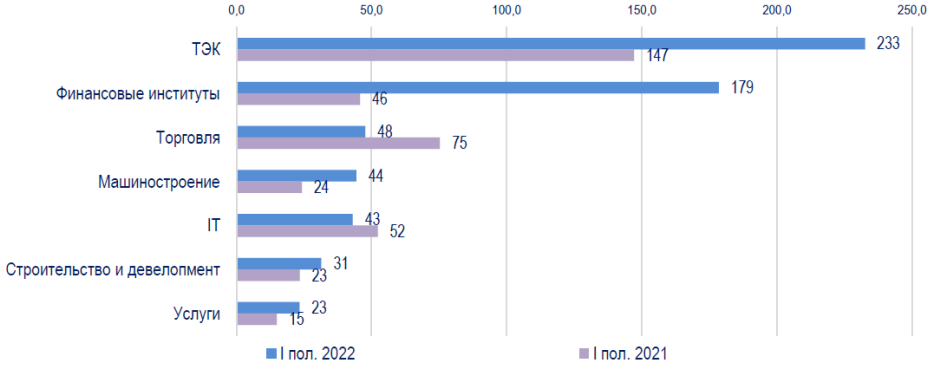


Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 11. Удельный вес отраслей на российском рынке M&A в январе - июне 2022 году

Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2022 года менялась разнонаправленно. В большинстве отраслей компании подорожали. Особенно заметно поднялись цены в ТЭКе, финансовых институтах, машиностроении — в отраслях, где активно продаются крупные предприятия. Зато существенно снизилась средняя стоимость сделки в тех отраслях, где M&A-активность сосредоточена на более мелких активах, — в IT и торговле.

Число отраслей, вошедших в статистику по средней стоимости сделки, осталось неизменным: более 11 сделок было заключено в семи отраслях — так же, как и в прошлом году.



Примечание. Учитывались только отрасли с числом сделок не менее 11 за полугодие.
Из подсчетов исключены крупнейшие сделки стоимостью от $1 млрд. Результаты округлены до целых чисел.
Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 12. Средняя стоимость сделки M&A в отраслях, $ млн.

Отрасли	Объем сделок, $ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	764,1	24,7%	12	27,3%
Финансовые институты	565,7	18,3%	2	4,5%
Добыча полезных ископаемых	491,1	15,9%	2	4,5%
Машиностроение	433,6	14,0%	6	13,6%
ТЭК	223,5	7,2%	1	2,3%
Услуги	203,7	6,6%	5	11,4%
Торговля	79,3	2,6%	5	11,4%
Транспорт	76,1	2,5%	3	6,8%
Сельское хозяйство	73,4	2,4%	2	4,5%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	49	1,6%	1	2,3%
Связь	45	1,5%	1	2,3%
Пищевая промышленность	43,2	1,4%	2	4,5%
IT	29,3	0,9%	1	2,3%
Страхование	14,7	0,5%	1	2,3%
Итого:	**3091,7**	**100,0%**	**44**	**100,0%**

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, п

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 13. Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения в июне 2022 г.

Отрасли	Объем сделок, $ млн	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Спорт	3233,6	17,9%	2	0,9%
ТЭК	3023,5	16,7%	13	6,0%
Строительство и девелопмент	2979,5	16,5%	95	43,8%
Финансовые институты	1964	10,9%	11	5,1%
Машиностроение	1747,5	9,7%	15	6,9%
Добыча полезных ископаемых	977,5	5,4%	4	1,8%
Химическая и нефтехимическая промышленность	712,3	3,9%	2	0,9%
Транспорт	653,2	3,6%	10	4,6%
Торговля	620,1	3,4%	13	6,0%
IT	516,7	2,9%	12	5,5%
Металлургия	500	2,8%	1	0,5%
Услуги	396	2,2%	17	7,8%
Электроэнергетика	384,1	2,1%	4	1,8%
Пищевая промышленность	129,9	0,7%	7	3,2%
Сельское хозяйство	80,6	0,4%	5	2,3%
Связь	70	0,4%	2	0,9%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	51,7	0,3%	2	0,9%
Страхование	50	0,3%	2	0,9%
Итого:	**18090,2**	**100,0%**	**217**	**100,0%**

Источник: Информационное агентство АК&М

Активация Windows
Чтобы активировать Windo

Рис. 14. Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения в 1 полугодии 2022 г.

Выводы:

В I полугодии 2022 года темпы роста рынка M&A ускорились. Суммарная стоимость сделок января-июня выросла на 5,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув $18,09 млрд. против $17,14 млрд. годом ранее. За этот период зафиксировано 217 транзакций — на 26,2% меньше, чем в I полугодии 2021 года (294 сделки). В рублевом выражении сумма сделок выросла заметнее — на 13,5% до 941,22 млрд. руб. с 829,57 млрд. руб. годом ранее. Однако сделок стоимостью более $1 млрд. в отчетном периоде было заключено меньше, чем в прошлом году — две против четырех. Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2022 года менялась разнонаправленно.

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/ (бюллетень № 292, 2022 г.).

4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (http://moex.com/).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. В июне ВВП снизился на -4,9% г/г, в целом за 2 кв. 2022 г. – на -4,0% г/г. Экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и

сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве. В отраслях обрабатывающей промышленности ситуация по-прежнему складывается неравномерно. В июне продолжилось снижение объемов оптовой торговли и грузооборота транспорта. Потребительская активность в течение второго квартала стабилизировалась на низких уровнях. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в мае–июне, по оценке Минэкономразвития России, был примерно на 7% ниже уровней прошлого года, главным образом, за счет сокращения оборотов в розничной торговле. Уровень безработицы (по методологии МОТ) второй месяц подряд держится на исторических минимумах (3,9% от рабочей силы). Стабильная ситуация на рынке труда, наряду с реализованными во 2 кв. 2022 г. мерами социальной политики.

2. В I полугодии 2022 года темпы роста рынка M&A ускорились. Суммарная стоимость сделок января-июня выросла на 5,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, достигнув $18,09 млрд. против $17,14 млрд. годом ранее. За этот период зафиксировано 217 транзакций — на 26,2% меньше, чем в I полугодии 2021 года (294 сделки). В рублевом выражении сумма сделок выросла заметнее — на 13,5% до 941,22 млрд. руб. с 829,57 млрд. руб. годом ранее. Однако сделок стоимостью более $1 млрд. в отчетном периоде было заключено меньше, чем в прошлом году — две против четырех. Средняя стоимость сделок в отраслях в первой половине 2022 года менялась разнонаправленно.*3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.*

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с долями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Бизнес –согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности(IFRS) 13«Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельность организации.

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в

рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов:

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);
- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных

активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости актив);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с

использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различны методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 26.

Таблица 26.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Капитальные Инвестиции» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать нецелесообразно	
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая данный метод для пакетов акций, имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей участвующих в расчете стоимости Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату –30.06.2022 г., представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 010 000
Отложенные налоговые активы	20
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность	33 104
Финансовые вложения (краткосрочные)	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 959
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**1 046 083**
Заёмные средства (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	22 083
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	100
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	**22 183**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, у Общества не имеется активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 010 000 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 96,55%.

Данные о долгосрочных финансовых вложениях Общества по состоянию на 30.06.2022 г. представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные о долгосрочных финансовых вложениях Общества

Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб. (дебиторская задолженность)	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест"	1 010 000 000,00	359 726,03	29.06.2022	28.03.2027	13,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Источник: Данные Заказчика.

При проведении настоящей оценки проценты по займам, отраженные на балансе, в составе дебиторской задолженности, учтены при расчете соответствующего займа.

Расчет стоимости займа ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» проводился с использованием доходного подхода.

В рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Ввиду того, что займы выданы по процентной ставке, отличной от рыночной, Оценщик учитывает договорную процентную ставку: сначала рассчитывается стоимость займов с учетом договорной процентной ставки, а потом задолженность приводится к текущей стоимости с учетом рыночной процентной ставки[2].

$$PV = \mathrm{FV} * (1 + i_{\text{дог}})^{t} / (1 + i_{\text{рын}})^{t} + Pr$$

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

$i_{\text{дог}}$ – ставка дисконтирования из договора займа, %;

$i_{\text{рын}}$ – ставка дисконтирования рыночная, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Pr - величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам (займам), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 29, результаты выбора представлены в табл. 30.

[2] *Источник: https://www.fd.ru/articles/158485-kak-otsenit-dolgosrochnye-i-kratkosrochnye-zaemnye-sredstva-pri-opredelenii-stoimosti-biznesa*

Таблица 29.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Значение за последний период	Июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 30.

Результаты выбора ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	13,10%	12,80%	10,25%	9,55%	9,94%	9,71%

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Корректировку денежных потоков целесообразно производить с учетом интегрального показателя вероятности возврата, который может быть рассчитан на основе зависимости вида:

$$p = k * P_{д/б}$$

где:

k - доля (коэффициент) потерь при наступлении банкротства на дату оценки;

$P_{д/б}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, можно рассчитать на основе коэффициента общего покрытия. Коэффициент представляет собой соотношение активов к суммарным обязательствам фирмы. Из активов предварительно вычитаются нематериальные активы, краткосрочные обязательства, займы. Формула для расчетов[3]:

$$К_{оп} = \frac{А - НМА - КО}{ДО + КО}$$

где

А – активы;

НМА – нематериальные активы;

ДО – обязательства, которые нужно погасить в сроки больше года (долгосрочные);

КО – обязательства, которые нужно погасить в сроки до года (краткосрочные).

Представленная выше формула позволяет оценить, какая часть активов уйдет на уплату долгосрочных обязательств при условии полного погашения краткосрочных обязательств[4]. Применительно к решению задачи оценки возможности погашения всех обязательств в равных долях (без преимущества краткосрочных обязательств), приведенная зависимость должна быть трансформирована

$$К_{оп} = \frac{А_{скор} - НМА}{О_{бал}}$$

где

А – скорректированная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

НМА – нематериальные активы;

$О_{бал} = ДО + КО$ - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

В случае если $К_{оп}$ меньше 1 (активы не обеспечивают покрытие обязательств) и общество не имеет НМА коэффициент потерь возможно рассчитать на основе зависимости:

$$k = 1 - \frac{А_{скор}}{О_{бал}},$$

где:

$А$ - скорректированная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

[3] *https://assistentus.ru/vedenie-biznesa/koefficient-pokrytiya-aktivov/*

[4] *https://businessman.ru/new-obshhij-koefficient-pokrytiya-normativnoe-znachenie-pokazatelya.html*

O - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

Результаты расчета доли потерь при наступлении банкротства k на дату проведения оценки, с учетом проведенных корректировок стоимостей активов, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты расчета доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	Значение показателя на дату оценки
Скорректированная стоимость активов, принимаемая к расчетам, тыс. руб.	6 365 724
Балансовая учетная стоимость обязательств, принимаемая к расчетам, тыс. руб.	5 937 861
Доля потерь при наступлении банкротства (округленно)	0,00

Источник.1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

При проведении настоящей оценки использовалась доля потерь при наступлении банкротства k, составила 0.

При проведении настоящей оценки коэффициент потерь для долговых инструментов эмитента (займа выданного компании ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест») рассчитывался на основе зависимости вида:

$$K^*_n = p_d * k,$$

где:

p_d - вероятность дефолта/банкротства;

k - доля потерь при наступлении дефолта/банкротства.

Вероятность дефолта/банкротства

Должником по займу является ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест», для дальнейшего анализа объекта оценки, необходимо провести финансовый анализ состояния должника.

Финансовый анализ состояния должника (ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест») представлен в Приложении 2 настоящего отчета.

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

- пятифакторная модель Альтмана;
- R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА).

Использование на практике для прогнозирования вероятности банкротства предприятий пятифакторная модель Альтмана и R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА), объясняется тем, что именно данные модели (методики) в отличие от всех вышеперечисленных имеют численные значения градации вероятности дефолта (банкротства).

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2*X1 + 1,4*X2*Кг + 3,3*X3*Кг + 0,6*X4 + X5*Кг,$$

где:

X1 = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

X2 = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

X3 = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

X4 = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

X5 = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

В результате подсчета Z – показателя для конкретного предприятия делается заключение:

Если Z < 1,81 – вероятность банкротства составляет от 80 до 100%;

Если 2,77 >= Z > 1,81 – вероятность банкротства от 35 до 50%;

Если 2,99 > Z > 2,77 – вероятность банкротства не велика от 15 до 20%;

Если Z >= 2,99 – ситуация на предприятии стабильна, риск неплатежеспособности в течение ближайших двух лет крайне мал (от 0 до 10%).

Точность прогноза в этой модели на горизонте одного года составляет 95%, на два года – 83%, что является ее достоинством.

Описание модели ИГЭА

Одной из немногих отечественных моделей, призванных оценить вероятность наступления банкротства является R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии. Данная модель, по замыслу авторов, должна была обеспечить более высокую точность прогноза банкротства предприятия, так как по определению (модель все-таки российская) лишена недостатков присущих иностранным разработкам.

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8,38*X1 + X2*Кг + 0,054*X3*Кг + 0,63*X4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход (выручка) / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

Если Z меньше 0 - вероятность банкротства: Максимальная (90%-100%).

Если Z от 0 до 0,18 - вероятность банкротства: Высокая (60%-80%).

Если Z от 0,18 до 0,32 - вероятность банкротства: Средняя (35%-50%).

Если Z от 0,32 до 0,42 - вероятность банкротства: Низкая (15%-20%).

Если Z больше 0,42 - вероятность банкротства: Минимальная (до 10%).

По результатам практического его применения появилась информация о том, что значение Z во многих случаях не коррелирует с результатами, полученными при помощи других методов и моделей. К примеру, при расчете по модели R-счета получаются значения, говорящие о наилучшем состоянии анализируемого предприятия, а все прочие методики дают далеко не столь утешительный результат.

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

$$Кг = 12/(МЕСЯЦ(i_п) + 12*(ГОД(i_п) - ГОД(i_п-10))),$$

где:

МЕСЯЦ($i_п$) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД($i_п$) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» на 30.06.2022 г.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства)

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.06.2022 г.
X1	-0,748
X2	-0,046
X3	-0,058
X4	-0,044
X5	0,000
Кг	1,3
Z	**-1,180**
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	**80% до 100%**

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученное значение показателя Z показывает, что вероятность дефолта/банкротства эмитента

максимальна.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.06.2022 г.
X1	0,245
X2	1,000
X3	0,000
X4	-94,180
Kr	1,3
Z	**-56.282**
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	**90-100%**

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана, вероятность дефолта/банкротства, при расчете с использованием модели, 80-100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией, вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне 90-100%.

Как уже было отмечено ранее, по результатам практического применения R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией, появилась информация о том, что значение Z во многих случаях не коррелирует с результатами, полученными при помощи других методов и моделей. К примеру, при расчете по модели R-счета получаются значения, говорящие о наилучшем состоянии анализируемого предприятия, а все прочие методики дают далеко не столь утешительный результат.

Ввиду небольшого периода деятельности общества (чуть более 7 месяцев), данные модели могут не отражать реальную ситуацию по вероятности банкротства/дефолта.

В качестве вероятности дефолта/банкротства принималось максимальное значение диапазона вероятности дефолта/банкротства эмитента, полученное в результате расчетов с использованием модели ИГЭА - 100%.

Доля потерь при наступлении дефолта/банкротства

Доля потерь при наступлении дефолта/банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, рассчитывалась на основе зависимости:

$$\begin{cases} k = 1 - \frac{A}{O}, \ если \ (1 - \frac{A}{O}) > 0 \\ k = 0, \ если \ (1 - \frac{A}{O}) \le 0 \end{cases},$$

где:

A - балансовая учетная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

O - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

Соответственно значение математического ожидания потерь составит:

$$M(П) = 0 * 1 = 0.$$

Соответственно, значение коэффициента потерь для долговых инструментов эмитента (задолженности ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест») составит 0.

Расчет стоимости долгосрочных финансовых вложений

Итоговые исходные данные для расчета стоимости займа выданного ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета стоимости долгосрочных финансовых вложений

Заемщик	Дата оценки	Дата погашения	Сумма	Проценты	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест"	30.06.2022	28.03.2027	1 010 000 000,00	359 726,03	1 732	13,00	9,94	1 041 841 200

Источник: Расчеты Оценщика.

Скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составила 1 041 841 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых активов

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 20 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,002% от величины валюты баланса. Ввиду малого удельного веса данный вид активов не корректировалась, и принимался по балансовой (учетной) стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 20 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов

В качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев)

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота

собственных оборотных средств предприятия, т. е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

$C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 35.

Таблица 35.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Методика дисконтирования будущих доходов

Согласно данной методике, стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{дз} = N_{дз} * K(i;t;p),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i;t;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t/366}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i;t;p)=\frac{1}{(1+i)^{t*0,5/366}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 33 104 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 3,16% от общей стоимости активов (валюты баланса). Заказчиком оценки предоставлена расшифровка данной строки баланса (см. Приложение к отчету).

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Заказчиком оценки предоставлена расшифровка дебиторской задолженности (см. в табл. 36).

Таблица 36.

Расшифровка дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата
ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	359 726,03	30.06.2022	28.03.2027	проценты по займу	текущая	100
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	31 777 488,72	денежные средства на брокерском счету			текущая	100
Расходы по социальному страхованию	931 674,13	31.12.2021		пособия за счет ФСС	текущая	100
Переплата по налогам	313,17	31.12.2019		Пени по НДС		100
Переплата по налогам	45,08	30.06.2022		Пени по налогу на имущество		100
Переплата по налогам	4 954,92	30.06.2022		Пени по налогу на прибыль		100
Такском ООО	16 580,00	14.12.2021	31.12.2022	аванс	текущая	100
Почта России АО	9 433,20	21.01.2022	31.01.2023	аванс	текущая	100
АО "Новый регистратор"	4 000,00	03.06.2022	01.07.2022	аванс	текущая	100
Итого	**33 104 215,25**					

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности

Анализ расшифровки дебиторской задолженности представленной выше показывает, что основу дебиторской задолженности составляют средства на брокерском счету Кит Финанс (АО).

Проценты по займу учтены в расчете займа выданного (в составе долгосрочных финансовых вложений).

Таким образом, дебиторская задолженность, подлежащая дальнейшей корректировке, представлена в табл. 37.

Таблица 37.

Дебиторская задолженность для дальнейшей корректировки

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	31 777 488,72			Средства на брокерском счету			
Расходы по социальному страхованию	931 674,13	31.12.2021	31.12.2021	пособия за счет ФСС	текущая	100	30.09.2022
Переплата по налогам	313,17	31.12.2019	31.12.2019	Пени по НДС	текущая	100	30.09.2022
Переплата по налогам	45,08	30.06.2022	30.06.2022	Пени по налогу на имущество	текущая	100	30.09.2022
Переплата по налогам	4 954,92	30.06.2022	30.06.2022	Пени по налогу на прибыль	текущая	100	31.12.2022
Такском ООО	16 580,00	14.12.2021	31.12.2022	аванс	текущая	100	31.01.2023
Почта России АО	9 433,20	21.01.2022	31.01.2023	аванс	текущая	100	01.07.2022
АО "Новый регистратор"	4 000,00	03.06.2022	01.07.2022	аванс	текущая	100	30.09.2022

Источник: Анализ Оценщика.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что для расчета стоимости дебиторской

задолженности, подлежащей корректировке, для которой указаны сроки погашения, целесообразно использовать методику дисконтирования будущих доходов.

Задолженность без указания сроков погашения, не корректировалась и принималась по балансовой стоимости. Так же не корректировалась дебиторская задолженность, срок погашения которой наступил ранее даты оценки.

Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности с использованием метода дисконтирования денежных потоков

Срок до погашения задолженности, расчет стоимости которой производился с использованием метода дисконтирования денежных потоков, определялся как разница между вероятным сроком погашения задолженности и датой отчетности.

При проведении настоящей оценки, для организаций, не ведущих операции на финансовых рынках, в качестве безрисковой ставки рассматривались процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 38, результаты расчета представлены в табл. 39.

Таблица 38.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам нефинансовых организаций по России в целом	Значение на конец периода	июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: Анализ Оценщика.

Таблица 39.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	13,10%	12,80%	10,25%	9,55%	9,94%	9,71%

Источник: Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП)

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэф. дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб.
КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	31 777 488,72		Не корректировалась			31 777 489
Расходы по социальному страхованию	931 674,13	92	92	12,80	0,97010	931 674
Переплата по налогам	313,17	92	92	12,80	0,97010	304
Переплата по налогам	45,08	92	92	12,80	0,97010	44
Переплата по налогам	4 954,92	92	92	12,80	0,97010	4 807
Такском ООО	16 580,00	184	184	10,25	0,95200	15 784
Почта России АО	9 433,20	215	215	10,25	0,94414	8 906
АО "Новый регистратор"	4 000,00	1	1	11,43	0,99970	3 999
Итого						**32 714 317,85**

Источник: Расчеты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость дебиторской задолженности составляет:

32 714 317,85 руб.,

что эквивалентно с учетом округлений сумме:

32 714 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 32 714 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);

- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствует данный вид активов.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 2 959 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,28%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Таким образом, скорректированная стоимость денежных средств составляет:

2 959 000 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

2 959 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 2 959 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствует данный вид активов.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 010 000	1 041 841
Отложенные налоговые активы	20	20
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	33 104	32 714
Финансовые вложения (краткосрочные)	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 959	2 959
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	**1 046 083**	**1 077 534**

Источник. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка заёмных средств (долгосрочные)

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Оценочные обязательства (долгосрочные)

Оценочные обязательства в балансе – это конкретный вид обязательств, которые не имеют своего срока погашения. Это значит, что Вы можете уплатить не определенную сумму за 12 месяцев после поставленной даты. Но важно помнить, что данного типа обязательств нельзя избежать в двух случаях. Первый – когда это востребовано законом или обычаем делового оборота. Второй – это когда существует другая сторона, перед которой и появилось это обязательство.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Прочие долгосрочные обязательства (долгосрочные)

В данной строке пассива указывается сумма прочих долгосрочных обязательств организации на конец отчетного периода, не вошедших в предыдущие строки раздела 4 бухгалтерского баланса.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка заемных средств (краткосрочные)

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Корректировка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 22 083 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 2,1% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости кредиторской задолженности Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 22 083 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов

Это доходы, полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 100 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,01% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не производилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 100 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество *не имеет обязательств данного вида*.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	22 083	22 083
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	100	100
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**22 183**	**22 183**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	1 046 083	1 077 534
Всего обязательства, тыс. руб.	22 183	22 183
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		1 055 351
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб. (округленно)		**1 055 351**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете, с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_K) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов), руб.;

$N_{Общ}$ - общее количество акций (сумма основного и дополнительного выпуска акций), шт.;

$K_к$ - поправка за неконтрольный характер пакета;

$K_л$ - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета:

- - определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера пакета акций, находящейся в их распоряжении;
- - порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- - эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность акций.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций или самой компании;
- контрольный характер пакета акций.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0….50	0….50
Отечественные	0….40	0….70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета акций

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки итоговой стоимости бизнеса некорректно.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

При проведении настоящей оценки для определения скидки на контроль использовались результаты исследования ООО «ФБК».

Основные изменения уровня контроля происходят при достижении следующих размеров пакетов АО:

- 25%+1 акция – блокирующий пакет (дает право вето по крупным сделкам с активами);
- 50%+1 акция – контрольный пакет согласно закону об акционерных обществах (дает право назначения руководителя, что позволяет управлять компанией, за исключением проведения крупных сделок с активами);
- 75%+1 акция – отсутствует возможность создания блокирующего пакета, соответствует полному контролю над компанией.

Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным инструментам долевого участия нет.

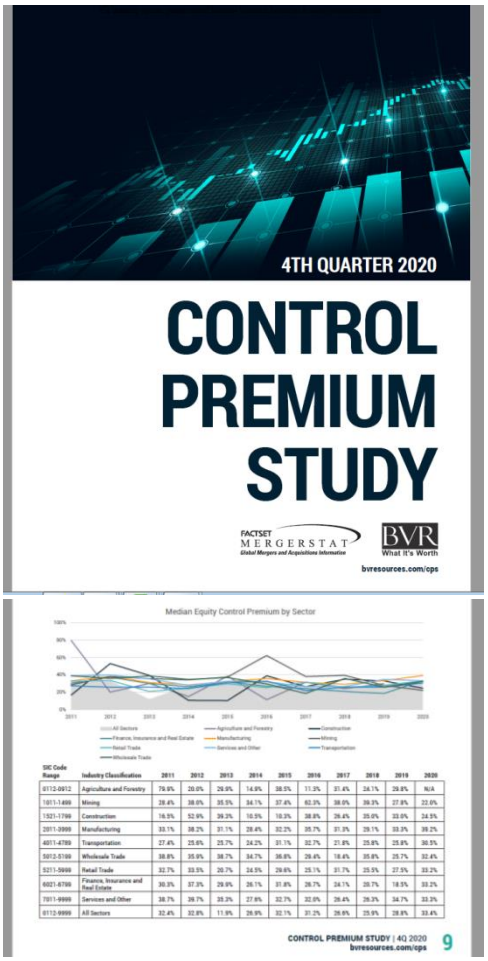
Наиболее вероятные диапазоны и средние значения скидок на контроль приведены в исследовании ООО «ФБК». В результате проведенных исследований было установлено зависимость: чем больше размер проданного инструмента долевого участия, тем больше среднее значение коэффициента контроля. Величины скидок (поправок) на контроль для различных пакетов акций в соответствии с проведенными исследованиями составят (см. табл. 45).

Таблица 45.

Значение скидок

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля	Скидка
от 75% до 100%	1,00	0,00
от 50% до 75%	0,96	0,04
от 25 % до 50%	0,74	0,26
от 10% до 25%	0,60	0,40
от 1% до 10%	0,49	0,51

Источник: Расчеты компании «ФБК».



Приведенные выше результаты исследований были интегрированы и скорректированы оценщиком следующим образом. Поскольку приведенные результаты исследования MergerStat не позволяют понять чувствительность премии за контроль к размеру пакета акций, то обозначенное базовое значение премии за контроль было «распределено» между инструментами долевого участия в той же пропорции, что была получена ООО «ФБК» (см. табл. 45). Для расчетов использовалось значение 33,4% (медиана за 2020 г. для всего рынка). Результаты расчета представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Расчет средних значений премии и скидки за контроль в зависимости от доли в собственном капитале

Количество акций, (процентов уставного капитала)	Модель ФБК от 100% ликв к n% ликв	Модель ФБК от 0% ликв к n% ликв	MergerStat от 100% ликв к n% ликв	MergerStat от 0% ликв к n% ликв
от 1% до 10%	0,49	1	0,750	1,000
от 10% до 25%	0,6	1,224	0,804	1,072
от 25 % до 50%	0,74	1,51	0,873	1,164
от 50% до 75%	0,96	1,959	0,980	1,307
от 75% до 100%	1	2,041	1,000	1,334

Источник: 1. Расчеты компании «ФБК».. 2. MergerStat. 3. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета скидок представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета скидок, %

Интервал	Значение, %
50%+1 до 75%	2
75%+1 до 100%	0

Источник: Расчеты Оценщика.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в) на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte & Touche», «Securities and Exchange Commission», «MergerStat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободнообращающимися акциями той же компании, за исключением права выставлять их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По данным исследования Stout Restricted Stock Study, BVR 2021 Edition, скидка на неликвидность в среднем составляет 15,8%. Данное значение принято к расчету.

Comparison of Financial Characteristics by Industry

In Millions of U.S. Dollars

Industry Description	SIC Range	Trans. Count	Median Statistics					
			Discount	% Shares Held	Market Value	Total Assets	MTB Ratio	Issuer Volatility
All	**All**	**763**	**15.8%**	**10.3%**	**$ 130.0**	**$ 45.2**	**4.02**	**73.3%**
Mining	1000-1999	90	14.6%	12.2%	130.6	76.7	3.28	69.2%
Manufacturing	2000-3999	324	16.0%	10.4%	128.1	37.6	4.40	74.4%
Transportation, Communications, Electric, Gas, and Sanitary Services	4000-4999	44	16.2%	11.9%	162.6	101.4	3.57	73.8%
Wholesale Trade	5000-5199	14	16.5%	15.6%	82.4	24.7	4.16	80.5%
Retail Trade	5200-5999	30	13.3%	9.5%	108.9	90.3	5.04	66.0%
Finance, Insurance, and Real Estate	6000-6999	99	11.4%	9.9%	154.4	555.4	1.75	54.0%
Services	7000-8999	161	22.8%	9.2%	115.6	19.8	6.30	83.7%

В соответствии с расчетной зависимостью, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции», с учетом округлений, составит:

- в пакете от 50%+1 до 75%

(1 055 531 000/171 800) *(1-0,02) * (1-0,158) = 5 069 руб.

- в пакете от 75%+1 до 100%

(1 055 531 000/171 800) *(1-0,00) * (1-0,158) = 5 172 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 70%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 069 руб.

Справедливая стоимость 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 172 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным(рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный(рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 069 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 172 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 50% + 1 акция до 75%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 069 *(Пять тысяч шестьдесят девять)* рублей

Итоговая величина справедливой стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Капитальные Инвестиции» (ОГРН 1147746596612), государственный регистрационный номер выпуска: 1-03-82472-Н от 19.07.2019 г, в составе пакета акций от 75% + 1 акция до 100%, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 172 (*Пять тысяч сто семьдесят два)* рубля

Оценщик Е.Н. Белова

Генеральный директор Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

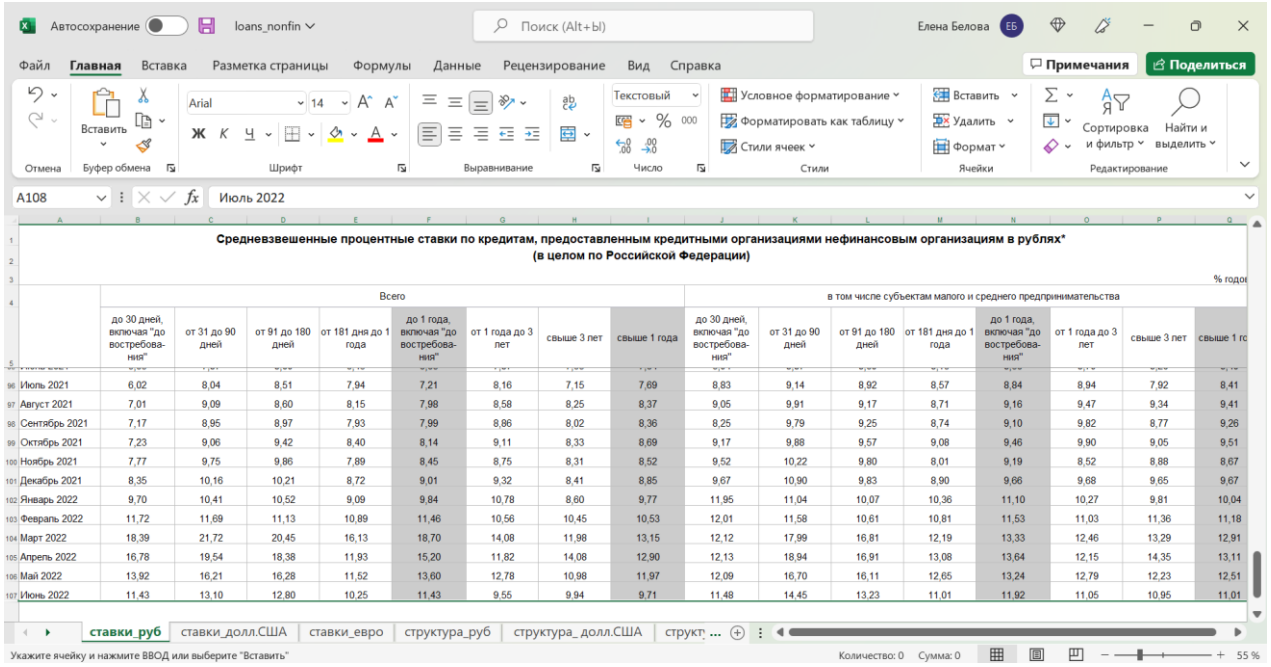
2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ruи др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

3. Методическая литература

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)” – М.: Издательство «Интерреклама», 2003
https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова “Оценка бизнеса” – М.: “Финансы и статистика”, 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)
3. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” 4-е издание -, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004 г.
4. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: “Альпина Паблишер”, 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Данные о процентных ставках



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годов

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 го
Июль 2021	6,02	8,04	8,51	7,94	7,21	8,16	7,15	7,69	8,83	9,14	8,92	8,57	8,84	8,94	7,92	8,41
Август 2021	7,01	9,09	8,60	8,15	7,98	8,58	8,25	8,37	9,05	9,91	9,17	8,71	9,16	9,47	9,34	9,41
Сентябрь 2021	7,17	8,95	8,97	7,93	7,99	8,86	8,02	8,36	8,25	9,79	9,25	8,74	9,10	9,82	8,77	9,26
Октябрь 2021	7,23	9,06	9,42	8,40	8,14	9,11	8,33	8,69	9,17	9,88	9,57	9,08	9,46	9,90	9,05	9,51
Ноябрь 2021	7,77	9,75	9,86	7,89	8,45	8,75	8,31	8,52	9,52	10,22	9,80	8,01	9,19	8,52	8,88	8,67
Декабрь 2021	8,35	10,16	10,21	8,72	9,01	9,32	8,41	8,85	9,67	10,90	9,83	8,90	9,66	9,68	9,65	9,67
Январь 2022	9,70	10,41	10,52	9,09	9,84	10,78	8,60	9,77	11,95	11,04	10,07	10,36	11,10	10,27	9,81	10,04
Февраль 2022	11,72	11,69	11,13	10,89	11,46	10,56	10,45	10,53	12,01	11,58	10,61	10,81	11,53	11,03	11,36	11,18
Март 2022	18,39	21,72	20,45	16,13	18,70	14,08	11,98	13,15	12,12	17,99	16,81	12,19	13,33	12,46	13,29	12,91
Апрель 2022	16,78	19,54	18,38	11,93	15,20	11,82	14,08	12,90	12,13	18,94	16,91	13,08	13,64	12,15	14,35	13,11
Май 2022	13,92	16,21	16,28	11,52	13,60	12,78	10,98	11,97	12,09	16,70	16,11	12,65	13,24	12,79	12,23	12,51
Июнь 2022	11,43	13,10	12,80	10,25	11,43	9,55	9,94	9,71	11,48	14,45	13,23	11,01	11,92	11,05	10,95	11,01

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ И РАСЧЕТ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕР ИНВЕСТ»

1. Финансовая информация должника (ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»)

1.1. Анализ финансовых результатов

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о финансовых результатах») за период с 24.11.2021 г. по 30.06.2022 г. Организация существует менее года (зарегистрирована 24.11.2021 г.)

Отчет о финансовых результатах представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Отчет о финансовых результатах ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» (тыс. руб.)

Показатель	*30.06.2022 г.*
Выручка от реализации	***0***
Себестоимость	0
Валовая прибыль	***0***
Коммерческие расходы	0
Управленческие расходы	-1 241
Прибыль (убыток) от продаж	***-1 241***
Доходы от участия в других организациях	0
Проценты к получению	1 318
Проценты к уплате	-146 139
Прочие доходы	0
Прочие расходы	-36
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-146 098***
Текущий налог на прибыль	29 220
Отложенные налоговые обязательства	0
Отложенные налоговые активы	0
Прочее	0
Чистая прибыль	***-116 878***

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов эмитента: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде валовая выручка у Общества отсутствует в силу специфики деятельности Общества, а также ввиду небольшого периода деятельности.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 1) показывает, что динамика изменения прибыли от реализации (Sales Margin) отсутствует ввиду небольшого периода деятельности общества. На дату оценки прибыль от реализации отрицательная.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 1) показывает, что прибыль до налогообложения (EBT) общества на дату оценки отрицательная.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов эмитента.

1.2.Анализ структуры активов и обязательств ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса эмитента в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов эмитента;
- установить перечень активов и обязательств эмитента на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 24.11.2021 г. по 30.06.2022 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 4 и табл. 5 соответственно.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический баланс ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест», тыс. руб.

Показатель	*30.06.2022 г.*
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 744 845
Отложенные налоговые активы	29 220
Прочие внеоборотные активы	0
Итого внеоборотные активы	***1 774 065***
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	6
Дебиторская задолженность	1 318
Финансовые вложения (краткосрочные)	751 176
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 571
Прочие оборотные активы	0
Итого оборотные активы	***754 071***
БАЛАНС:	**2 528 136**
Уставный капитал	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0
Переоценка внеоборотных активов	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0
Резервный капитал	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-116 879
Итого собственный капитал	***-116 869***
Заёмные средства (долгосрочные)	2 510 000
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Итого долгосрочные обязательства	***2 510 000***
Заёмные средства (краткосрочные)	134 875
Кредиторская задолженность	130
Доходы будущих периодов	0

Показатель	30.06.2022 г.
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого краткосрочные обязательства	***135 005***
БАЛАНС:	**2 528 136**

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический баланс ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест», (сравнительная форма)

Показатель	30.06.2022 г.
Нематериальные активы	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%
Основные средства	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%
Финансовые вложения (долгосрочные)	69,02%
Отложенные налоговые активы	1,156%
Прочие внеоборотные активы	0,00%
Итого внеоборотные активы	***70,173%***
Запасы	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%
Дебиторская задолженность	0,05%
Финансовые вложения (краткосрочные)	29,71%
Денежные средства и денежные эквиваленты	0,06%
Прочие оборотные активы	0,00%
Итого оборотные активы	***29,827%***
БАЛАНС:	**100,00%**
Уставный капитал	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%
Резервный капитал	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-4,62%
Собственные средства	***-4,62%***
Заёмные средства (долгосрочные)	99,28%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***99,28%***
Заёмные средства (краткосрочные)	5,33%
Кредиторская задолженность	0,01%
Доходы будущих периодов	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***5,34%***
БАЛАНС:	**100,00%**

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Анализ активов эмитента.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы эмитента характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 744 845 тыс. руб. Долгосрочные финансовые вложения представлены 100% долей в УК ООО «Селигер Парк».

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 29 220 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

9. Запасы. Отсутствуют.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 6 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 318 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 751 176 тыс. руб.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 571 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства эмитента характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 510 000 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

*4. Прочие обязательства (долгосрочные)***.** Отсутствуют.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 134 875 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 130 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

1.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Ввиду того, что общество действует чуть более 7 месяцев, показатели финансового состояния и инвестиционной привлекательности не рассчитываются.

Выводы по финансовому состоянию ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»:

Существующая структура активов и обязательств эмитента свидетельствует о возможности эмитента осуществлять выплаты по займу выданному с учетом специфики деятельности (основа активов – долгосрочные финансовые вложения ООО «Селигер Парк» (строительство жилых и нежилых зданий, наличие основных средств – недвижимого имущества в г. Москва).

2. Расчет скорректированной стоимости активов и обязательств ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»

2.1. Расчет скорректированной стоимости активов ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей, участвующих в расчете стоимости предприятия, по состоянию на дату оценки – 30.06.2022 г., представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 744 845
Отложенные налоговые активы	29 220
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	6
Дебиторская задолженность	1 318
Финансовые вложения (краткосрочные)	751 176
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 571
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	2 528 136
Заёмные средства (долгосрочные)	2 510 000
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Заёмные средства (краткосрочные)	134 875
Кредиторская задолженность	130
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	**2 645 005**

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия»). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

Активы, участвующие в расчете – это денежное и не денежное имущество Общества, в состав которого включаются внеоборотные и оборотные активы. Основным критерием деления активов на внеоборотные и оборотные является срок обращения. Внеоборотные активы участвуют в нескольких производственных циклах и используются более одного года. Оборотные – находятся в текущем хозяйственном обороте и используются в течение одного года.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений

Балансовая (учетная) стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет на дату оценки 1 744 845 тыс. руб. (69,02% от валюты баланса).

Долгосрочные финансовые вложения представлены 100% долей в УК ООО «Селигер Парк». Расчет скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений представлен в Приложении 3-4 настоящего Отчета.

Скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений составила 5 578 946 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых активов

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых

временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 29 220 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 1,2%. Ввиду малой доли данного вида актива в совокупных активах (валюте баланса) Общества корректировка стоимости отложенных налоговых активов Общества не проводилась, данный вид активов принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 29 220 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т. е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 1 318 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,05% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Малый вес данного вида актива позволяет Оценщику не корректировать дебиторскую задолженность и принять ее по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 318 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

Краткосрочные финансовые вложения общества представлены займами выданными:

Таблица 7.

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	СЕЛИГЕР ПАРК (ООО)	25 000 000,00	541 438,35	28.12.2021	30.12.26 - 20.01.27	8,50	Единовременно в период 30.12.26 - 20.01.27	Одновременно с займом 30.12.26 - 20.01.27
2.	СЕЛИГЕР ПАРК (ООО)	107 176 232,88	24 452,05	29.06.2022	30.12.26 - 20.01.27	8,50	Единовременно в период 30.12.26 - 20.01.27	Одновременно с займом 30.12.26 - 20.01.27
3	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	619 000 000,00	222 161,64	29.06.2022	30.12.26 - 20.01.27	13,10	Единовременно в период 30.12.26 - 20.01.27	Одновременно с займом 30.12.26 - 20.01.27
Итого		**751 176 232,88**	**565 890,40**					

Источник: Данные Заказчика.

Расчет стоимости займов выданных проводился с использованием доходного подхода.

В рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Ввиду того, что займы выданы по процентной ставке, отличной от рыночной, Оценщик учитывает договорную процентную ставку: сначала рассчитывается стоимость займов с учетом договорной процентной ставки, а потом задолженность приводится к текущей стоимости с учетом рыночной процентной ставки[5].

$$PV = \mathrm{FV} * (1 + i_{\text{дог}})^{t} / (1 + i_{\text{рын}})^{t} + Pr$$

[5] *Источник: https://www.fd.ru/articles/158485-kak-otsenit-dolgosrochnye-i-kratkosrochnye-zaemnye-sredstva-pri-opredelenii-stoimosti-biznesa*

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

$i_{дог}$ – ставка дисконтирования из договора займа, %;

$i_{рын}$ – ставка дисконтирования рыночная, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Pr - величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам (займам), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 8, результаты выбора представлены в табл. 9.

Таблица 8.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Значение за последний период	Июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 9.

Результаты выбора ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	13,10%	12,80%	10,25%	9,55%	9,94%	9,71%

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 10.

Расчет скорректированной стоимости займов

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок погашения	Срок погашения, дней	Контрактная ставка, %	Рыночная ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
1.	СЕЛИГЕР ПАРК (ООО)	25 000 000,00	541 438,35	20.01.2027	1 665,00	8,5%	9,9%	25 603 521
2.	СЕЛИГЕР ПАРК (ООО)	107 176 232,88	24 452,05	20.01.2027	1 665,00	8,5%	9,9%	107 466 838
3	КИТ ФИНАНС ТРЕЙД (ООО)	619 000 000,00	222 161,64	20.01.2027	1 665,00	13,1%	9,9%	621 592 814
Итого		**751 176 232,88**	**565 890,40**					**754 663 173,49**

Источник: Расчет Оценщика.

Корректировка денежных средств

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 1 571 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,06%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 571 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	1 744 845	5 578 946
Отложенные налоговые активы	29 220	29 220
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
НДС по приобретенным ценностям	6	6
Дебиторская задолженность	1 318	1 318
Финансовые вложения (краткосрочные)	751 176	754 663
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 571	1 571
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	**2 528 136**	**6 365 724**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

2.2. Расчет скорректированной стоимости обязательств ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест»

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Долгосрочные заемные средства

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Согласно данным расшифровок, долгосрочные заемные средства представлены:

Таблица 12.

Расшифровка долгосрочных заемных средств, тыс. руб.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	СЕЛИГЕР ПАРК (ООО) Договор займа от 27.12.2021 (КС*4,4%)	1 500 000 000,00	134 515 068,51	27.12.2021	30.12.26 - 20.01.27	КС*4,4%	Возврат суммы займа 30.12.26 - 20.01.27	Одновременно с суммой займа 30.12.26 - 20.01.27
2	КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ АО (Договор займа №20220629-1 от 29.06.2022 (13%)	1 010 000 000,00	359 726,03	29.06.2022	29.03.2027	13,00	Возврат суммы займа 29.03.2027	Одновременно с суммой займа 29.03.2027
	Итого:	**2 510 000 000,00**	**134 874 794,54**					

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Расчет стоимости займов выданных проводился с использованием доходного подхода.

В рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Ввиду того, что займы выданы по процентной ставке, отличной от рыночной, Оценщик учитывает договорную процентную ставку: сначала рассчитывается стоимость займов с учетом договорной процентной ставки, а потом задолженность приводится к текущей стоимости с учетом рыночной процентной ставки[6].

$$PV = \mathrm{FV} * (1 + i_{\text{дог}})^{t} / (1 + i_{\text{рын}})^{t} + Pr$$

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

$i_{\text{дог}}$ – ставка дисконтирования из договора займа, %;

$i_{\text{рын}}$ – ставка дисконтирования рыночная, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Pr - величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные

[6] *Источник: https://www.fd.ru/articles/158485-kak-otsenit-dolgosrochnye-i-kratkosrochnye-zaemnye-sredstva-pri-opredelenii-stoimosti-biznesa*

ставки по кредитам (займам), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 13, результаты выбора представлены в табл. 14.

Таблица 13.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Значение за последний период	Июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 14.

Результаты выбора ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	**13,10%**	**12,80%**	**10,25%**	**9,55%**	**9,94%**	**9,71%**

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 15.

Расчет скорректированной стоимости займов

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок погашения	Срок погашения, дней	Контрактная ставка, %	Рыночная ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
1	СЕЛИГЕР ПАРК (ООО) Договор займа от 27.12.2021 (КС*4,4%)	1 500 000 000,00	134 515 068,51	20.01.2027	1 665,00	41,8%	9,9%	4 923 532 396,67
2	КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ АО (Договор займа №20220629-1 от 29.06.2022 (13%)	1 010 000 000,00	359 726,03	29.03.2027	1 733,00	13,0%	9,9%	1 014 198 779,09
	Итого:	**2 510 000 000,00**	**134 874 794,54**					5 937 731 175,76

Источник: Расчет Оценщика.

Значение стоимости обязательства, принимаемое к расчету – 5 937 731 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

Балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений составляет 134 875 тыс. руб. (5,33% от валюты баланса). Краткосрочные финансовые вложения представлены процентами по долгосрочным займам. Данная величина учтена при расчете долгосрочных заемных средств.

Корректировка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств 130 тыс. руб. Доля данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов составляет 0,005%.

Малый вес данного обязательства позволяет Оценщику не переоценивать кредиторскую задолженность и принять по балансовой стоимости.

Значение стоимости обязательства, принимаемое к расчету – 130 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Заёмные средства (долгосрочные)	2 510 000	5 937 731
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Заёмные средства (краткосрочные)	134 875	0
Кредиторская задолженность	130	130
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**2 645 005**	**5 937 861**

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком 2. Расчеты Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
РАСЧЕТ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ ООО «СЕЛИГЕР ПАРК»

1.1. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Уставный капитал Общества составляет 1 694 845 тыс. руб.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества (по состоянию на 30.06.2022 г.)

Участники	Величина доли в уставном капитале
"ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ""СЕЛИГЕР ИНВЕСТ"""	100%

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

1.2. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

Общество с ограниченной ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 18.09.2017 г. за основным государственным регистрационным номером 1177746974184.

Информация о развитии бизнеса.

В соответствии с кодом ОКВЭД – 41.20 основным видом деятельности ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» является строительство жилых и нежилых зданий.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- строительство всех типов жилых домов, таких как: одноквартирные и многоквартирные, включая многоэтажные здания; строительство домов по индивидуальным заказам;
- возведение пристроек и хозяйственных построек;
- строительство всех типов нежилых зданий, таких как: здания для промышленного производства, например, фабрики, мастерские, заводы и т.д., больницы, школы, административные здания, гостиницы, магазины, торговые центры, рестораны, здания аэропорта и космодрома, крытые спортивные сооружения, гаражи, включая гаражи для подземной автомобильной парковки, склады, религиозные здания; хозяйственные постройки: сараи, навесы, летние кухни, бани, душевые и т.д.;
- сборку и монтаж сборных сооружений на строительном участке, в. т.ч. изготовление и сборку бревенчатых и брусчатых срубов; щитовых домов и т.п.;
- реконструкцию или ремонт существующих жилых и нежилых зданий, ремонт домов и квартир, садовых (дачных) домиков, пристроек и хозяйственных построек, бань и душевых, а также спортивных сооружений.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 41.20, основным видом деятельности является строительство жилых и нежилых зданий.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» осуществляет деятельность по сдаче в аренду недвижимого имущества.

1.3. Финансовая информация

1.3.1 Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о финансовых результатах») за период с 31.12.2018 г. по 30.06.2022 г.;

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Исторический отчет о финансовых результатах ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» (тыс. руб.)

Показатель	*31.12.2018 г.*	*31.12.2019 г.*	*31.12.2020 г.*	*31.12.2021 г.*	*30.06.2022 г.*
Выручка от реализации	***18 814***	***35 758***	***54 872***	***64 439***	***32 740***
Себестоимость	-68 916	-84 266	-92 027	-85 331	-47 434
Валовая прибыль	***-50 102***	***-48 508***	***-37 155***	***-20 892***	***-14 694***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-7 184	-17 960	-21 640	-19 132	-32 766
Прибыль (убыток) от продаж	***-57 286***	***-66 468***	***-58 795***	***-40 024***	***-47 460***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	1 060	133 455
Проценты к уплате	0	0	0	-1 078	-104 591
Прочие доходы	145	188	132	21 467	1 624
Прочие расходы	-33	-261	-760	-7 972	-173
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-57 174***	***-66 541***	***-59 423***	***-26 547***	***-17 145***
Текущий налог на прибыль	11 435	13 216	-13 059	9 351	3 427
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0	0	0
Прочее	0	-23	-65	0	0
Чистая прибыль	***-45 739***	***-53 347***	***-72 547***	***-17 196***	***-13 718***

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

В табл. 3 составлен скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества.

Таблица 3.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах ООО «СЕЛИГЕР ПАРК», (тыс. руб.)

Показатель	*31.12.2018 г.*	*31.12.2019 г.*	*31.12.2020 г.*	*31.12.2021 г.*	*30.06.2022 г.*
1. Выручка (Sales)	***18 814***	***35 758***	***54 872***	***64 439***	***32 740***
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	-68 916	-84 266	-92 027	-85 331	-47 434
3. Валовая прибыль (Gross margin)	***-50 102***	***-48 508***	***-37 155***	***-20 892***	***-14 694***
4. Коммерческие и общефирменные расходы	-7 184	-17 960	-21 640	-19 132	-32 766
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	0	0	0	0	0
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-57 286***	***-66 468***	***-58 795***	***-40 024***	***-47 460***
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	112	-73	-628	13 495	1 451
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (EBTDA)	***-57 174***	***-66 541***	***-59 423***	***-26 529***	***-46 009***
9. Амортизация	0	0	0	0	0
10. Операционная маржа (EBIT)	***-57 174***	***-66 541***	***-59 423***	***-26 529***	***-46 009***
11. Проценты к уплате	0	0	0	-1 078	-104 591
12. Проценты к получению	0	0	0	1 060	133 455
13. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
14. Прибыль до налогообложения (EBT)	***-57 174***	***-66 541***	***-59 423***	***-26 547***	***-17 145***
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	11 435	13 193	-13 124	9 351	3 427
16. Чистая прибыль	***-45 739***	***-53 348***	***-72 547***	***-17 196***	***-13 718***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах ООО «СЕЛИГЕР ПАРК», (вертикальная сравнительная форма)

Показатель	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
1. Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	-366,3%	-235,7%	-167,7%	-132,4%	-144,9%
3. Валовая прибыль (Gross margin)	***-266,3%***	***-135,7%***	***-67,7%***	***-32,4%***	***-44,9%***
4. Коммерческие и общефирменные расходы	-38,2%	-50,2%	-39,4%	-29,7%	-100,1%
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-304,5%***	***-185,9%***	***-107,1%***	***-62,1%***	***-145,0%***
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	0,6%	-0,2%	-1,1%	20,9%	4,4%
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (EBTDA)	***-303,9%***	***-186,1%***	***-108,3%***	***-41,2%***	***-140,5%***
9. Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
10. Операционная маржа (EBIT)	***-303,9%***	***-186,1%***	***-108,3%***	***-41,2%***	***-140,5%***
11. Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	-1,7%	-319,5%
12. Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	1,6%	407,6%
13. Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
14. Прибыль до налогообложения (EBT)	***-303,9%***	***-186,1%***	***-108,3%***	***-41,2%***	***-52,4%***
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	60,8%	36,9%	-23,9%	14,5%	10,5%
16. Чистая прибыль	***-243,1%***	***-149,2%***	***-132,2%***	***-26,7%***	***-41,9%***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах ООО «СЕЛИГЕР ПАРК», (горизонтальная сравнительная форма)

Показатель	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
1. Выручка (Sales)	***n/a***	***90,1%***	***53,5%***	***17,4%***	***-49,2%***
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*22,3%*	*9,2%*	*-7,3%*	*-44,4%*
3. Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***-3,2%***	***-23,4%***	***-43,8%***	***-29,7%***
4. Коммерческие и общефирменные расходы	*n/a*	*150,0%*	*20,5%*	*-11,6%*	*71,3%*
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***16,0%***	***-11,5%***	***-31,9%***	***18,6%***
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	*n/a*	*-165,2%*	*760,3%*	*-2248,9%*	*-89,2%*
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (EBTDA)	***n/a***	***16,4%***	***-10,7%***	***-55,4%***	***73,4%***
9. Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
10. Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***16,4%***	***-10,7%***	***-55,4%***	***73,4%***
11. Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*9602,3%*
12. Проценты к получению	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*12490,1%*
13. Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
14. Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***16,4%***	***-10,7%***	***-55,3%***	***-35,4%***
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*15,4%*	*-199,5%*	*-171,3%*	*-63,4%*
16. Чистая прибыль	***n/a***	***16,6%***	***36,0%***	***-76,3%***	***-20,2%***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамика рассматриваемого показателя имела тенденцию к росту. Существенным фактором, влияющим на динамику изменения валовой выручки, является рост объемов доходов от сдачи в аренду объектов недвижимости.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 3) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде имеет тенденцию к росту. В целом в ретроспективном периоде прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная (см. табл. 5).

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBIT) Общества в ретроспективном периоде имеет тенденция к снижению. В целом в ретроспективном периоде прибыль до налогообложения (EBIT) отрицательная (см. табл. 3) и свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и убыточности итоговой деятельности Общества.

1.3.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2018 г. по 30.06.2022 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

Исторический баланс ООО «СЕЛИГЕР ПАРК», тыс. руб.

Показатель	*31.12.2018 г.*	*31.12.2019 г.*	*31.12.2020 г.*	*31.12.2021 г.*	*30.06.2022 г.*
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Основные средства	1 633 508	1 577 179	1 520 852	1 464 524	1 436 360
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0
Финансовые вложения (долгосрочные)	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	11 678	24 895	11 835	21 187	24 613
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1 645 186***	***1 602 074***	***1 532 687***	***1 485 711***	***1 460 973***
Запасы	1	7	7	7	28 681
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	333
Дебиторская задолженность	5	759	1 974	5 983	144 711
Финансовые вложения (краткосрочные)	3 200	0	0	1 540 000	1 500 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 124	3 897	2 823	8 353	69 777
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***5 330***	***4 663***	***4 804***	***1 554 343***	***1 743 502***
БАЛАНС:	1 650 516	1 606 737	1 537 491	3 040 053	3 204 475
Уставный капитал	1 694 845	1 694 845	1 694 845	1 694 845	1 694 845
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0
Резервный капитал	0	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-46 714	-100 062	-172 609	-189 804	-203 523
Итого собственный капитал	***1 648 131***	***1 594 783***	***1 522 236***	***1 505 041***	***1 491 322***
Заёмные средства (долгосрочные)	0	0	0	1 525 000	1 630 000
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***0***	***0***	***0***	***1 525 000***	***1 630 000***
Заёмные средства (краткосрочные)	0	0	0	798	64 689
Кредиторская задолженность	2 385	11 709	14 757	8 779	17 980
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	245	498	435	485
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***2 385***	***11 954***	***15 255***	***10 012***	***83 154***
БАЛАНС:	1 650 516	1 606 737	1 537 491	3 040 053	3 204 475

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» (сравнительная форма)

Показатель	*31.12.2018 г.*	*31.12.2019 г.*	*31.12.2020 г.*	*31.12.2021 г.*	*30.06.2022 г.*
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	98,97%	98,16%	98,92%	48,17%	44,82%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Финансовые вложения (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,71%	1,55%	0,77%	0,70%	0,768%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***99,68%***	***99,71%***	***99,69%***	***48,87%***	***45,592%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,90%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Дебиторская задолженность	0,00%	0,05%	0,13%	0,20%	4,52%
Финансовые вложения (краткосрочные)	0,19%	0,00%	0,00%	50,66%	46,81%
Денежные средства и денежные эквиваленты	0,13%	0,24%	0,18%	0,27%	2,18%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Итого оборотные активы	***0,32%***	***0,29%***	***0,31%***	***51,13%***	***54,408%***
БАЛАНС:	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Уставный капитал	102,69%	105,48%	110,23%	55,75%	52,89%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-2,83%	-6,23%	-11,23%	-6,24%	-6,35%
Собственные средства	***99,86%***	***99,26%***	***99,01%***	***49,51%***	***46,54%***
Заёмные средства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	50,16%	50,87%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***50,16%***	***50,87%***
Заёмные средства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	2,02%
Кредиторская задолженность	0,14%	0,73%	0,96%	0,29%	0,56%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,02%	0,03%	0,01%	0,02%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***0,14%***	***0,74%***	***0,99%***	***0,33%***	***2,59%***
БАЛАНС:	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. Расчет Оценщика.

Валюта баланса – сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а также размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

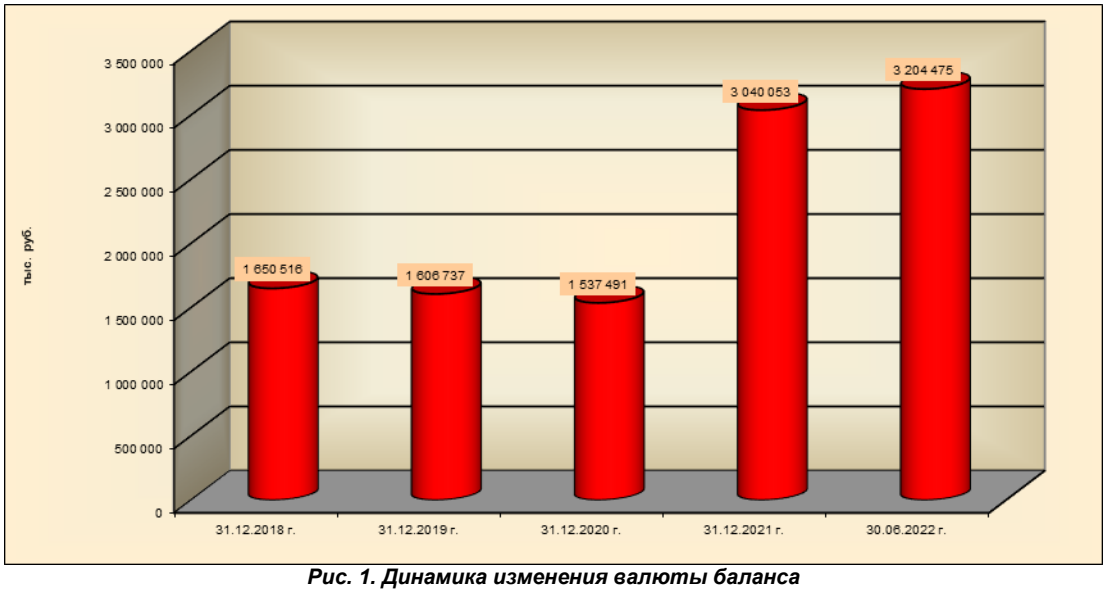


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2019 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Уменьшение учетной стоимости внеоборотных активов, по причине амортизации основных средств.	Отмечается некоторое увеличение кредиторской задолженности.
2020 г.	Падение	Причиной падения является рост убытков от основной деятельности.	Уменьшение учетной стоимости внеоборотных активов, по причине амортизации основных средств.	Отмечается некоторое увеличение кредиторской задолженности.
2021 г.	Рост	Причиной роста являются финансовые вложения и заемные средства	Увеличение стоимости оборотных активов за счет краткосрочных финансовых вложений	Увеличение обязательств за счет долгосрочных заемных средств

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
01.01.2022-30.06.2022 г.	Рост	Причиной роста являются финансовые вложения и заемные средства	Увеличение стоимости оборотных активов за счет краткосрочных финансовых вложений	Увеличение обязательств за счет долгосрочных и краткосрочных заемных средств

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются собственные средства. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 46,54% в структуре источников формирования активов. Доля долгосрочных заемных средств составляет 50,87% от совокупных источников формирования активов. Прочие составляющие источников формирования активов незначительны. Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

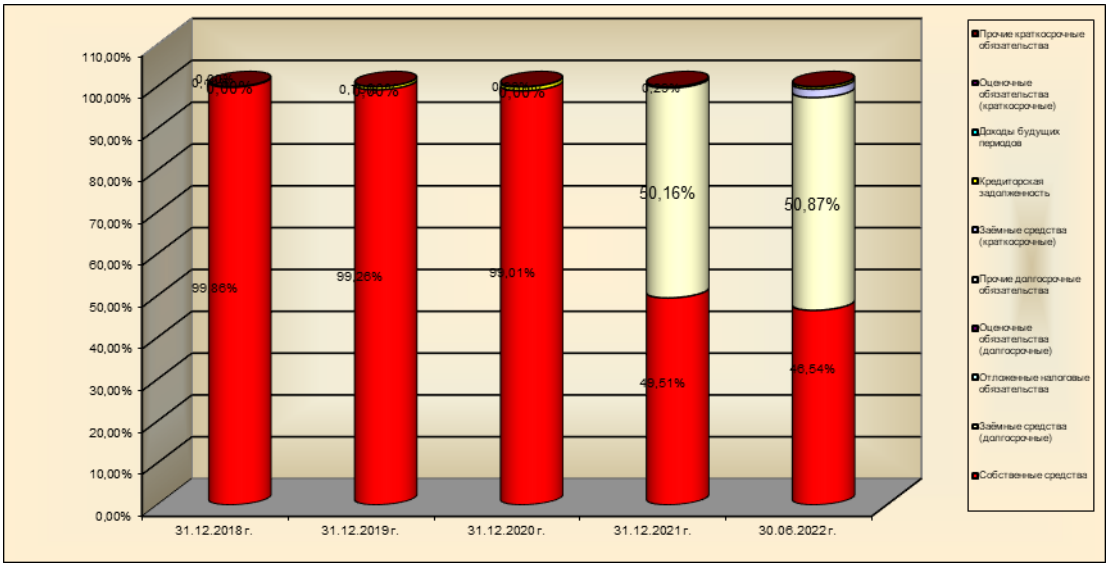


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В период с 31.12.2017 г. по 31.12.2020 г. в структуре активов Общества преобладали внеоборотные активы. Основу внеоборотных активов Общества составляют объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87; д. 87 стр. 2; д. 87 стр. 3. По состоянию на дату оценки доля внеоборотных активов составляет 45,59%, доля оборотных активов составляет 54,41%. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

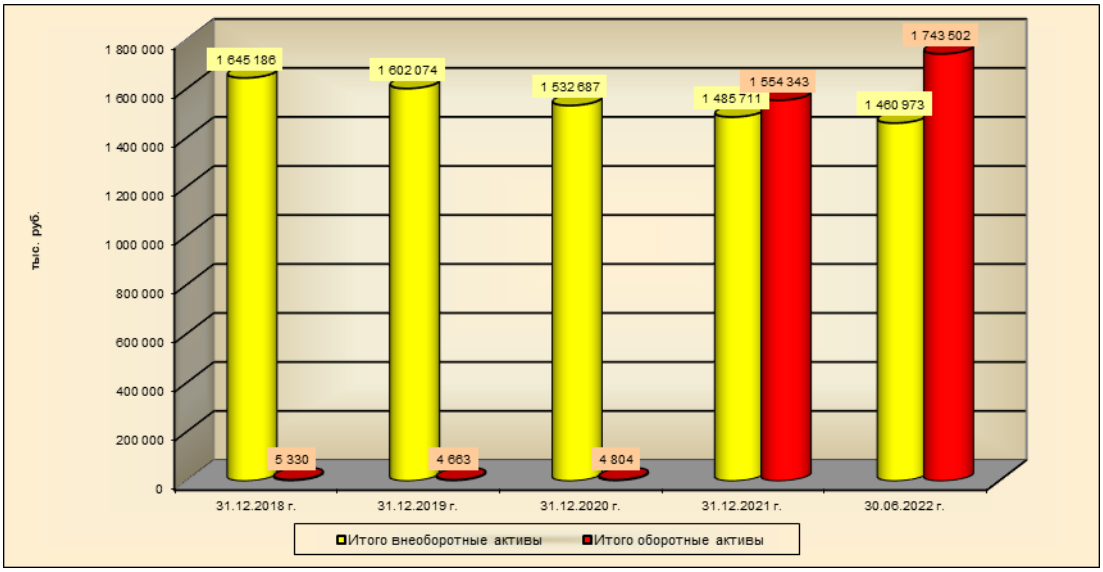


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

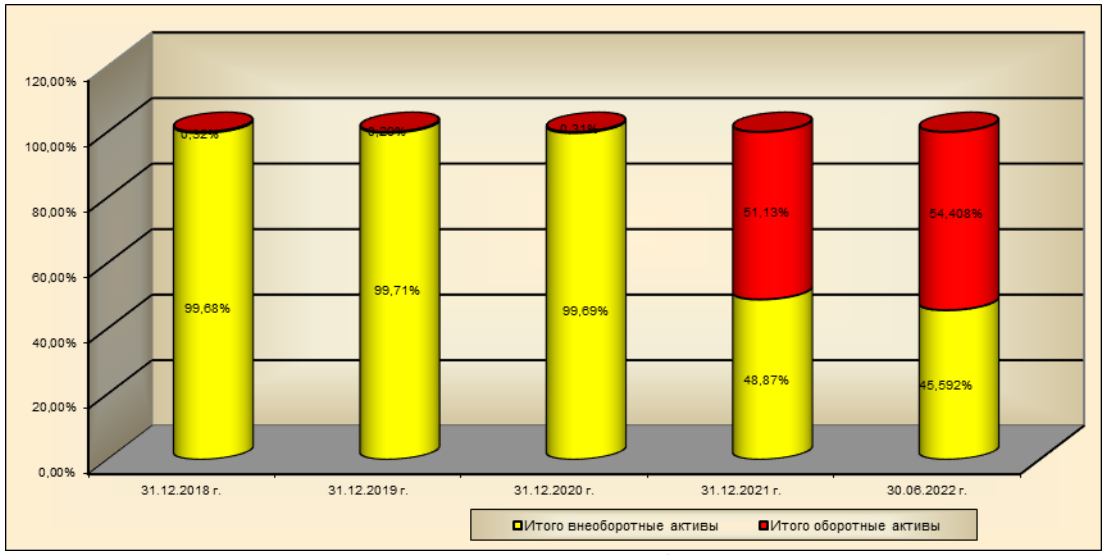


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- основные средства – 44,82% совокупных активов Общества.
- краткосрочные финансовые вложения – 46,81% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

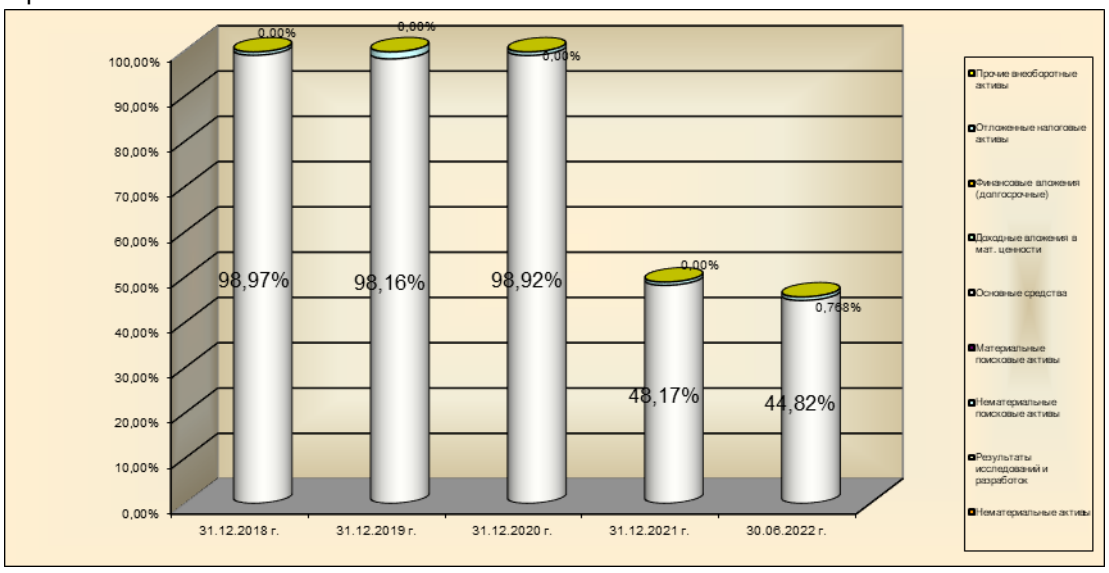


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества



Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 436 360 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 613 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 28 681 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 333 тыс. руб.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 144 711 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 500 000 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 69 777 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного обязательства составляет 1 630 000 тыс. руб. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе пассивы по данной группе активов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного обязательства составляет 64 689 тыс. руб.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 17 980 тыс. руб.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 485 тыс. руб.

7. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют.

1.3.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Ликвидность					
Коэф. абсолютной ликвидности	2,2323	0,3260	0,1851	154,6497	18,8779
Коэф. быстрой ликвидности	2,2344	0,3895	0,3145	155,2473	20,6222
Коэф.текущей ликвидности	2,2348	0,3901	0,3149	155,2480	20,9671
Финансовой устойчивости					
Собственные оборотные средства	-2 379	-10 943	-12 776	-2 789	155 745
Доля СОС в выручке	-12,64%	-30,60%	-23,28%	-4,33%	119,85%
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,0018	0,9954	0,9932	1,0130	1,0208
Коэф. финансовой устойчивости	0,9986	0,9926	0,9901	0,9970	0,9942
Коэф.автономии	0,9986	0,9926	0,9901	0,4951	0,4654
Финансовый риск					
Покрытие процентов	n/a	n/a	n/a	-24,6095	-24,6095
Доля долга в инвестированном капитале	n/a	n/a	n/a	50,34%	53,19%
Кредиты банков / Собственный капитал	n/a	n/a	n/a	101,38%	113,64%
Кредиты банков / Активы всего	n/a	n/a	n/a	50,19%	52,89%
Эффективность					
Оборачиваемость запасов, дней	0	0	0	0	30
Оборачиваемость НДС, дней	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторов, дней	0	4	9	0	206
Оборачиваемость прочих активов, дней	0	0	0	0	0
Операционный цикл, дней	0	4	9	0	236
Оборачиваемость кредиторов, дней	6	31	52	0	35
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	0	0	0
Финансовый цикл, дней	-6	-27	-43	0	201
Прибыльность / рентабельность					
Коэф. EBITDA	-303,89%	-186,09%	-108,29%	-41,17%	-41,17%
Коэф. EBIT	-303,89%	-186,09%	-108,29%	-41,17%	-41,17%
Коэф. EBT	-303,89%	-186,09%	-108,29%	-41,20%	-41,20%
Коэф. прибыли после налогов	-243,11%	-149,19%	-132,21%	-26,69%	-26,69%
Отдача на собственный капитал	-5,55%	-3,29%	-4,65%	-1,14%	-2,30%
Отдача на инвестированный капитал	-5,55%	-3,28%	-3,05%	-0,93%	-1,82%
Отдача на активы	-5,54%	-3,28%	-4,61%	-0,75%	-1,46%

Источник. Расчеты Оценщика

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-5,55%	-3,29%	-4,65%	-1,14%	-2,30%
Уровень собственного капитала, %	99,86%	99,26%	99,01%	49,51%	46,54%

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	30.06.2022 г.
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,00	1,00	0,99	1,01	1,02
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	6	31	52	0	35
Длительность цикла самофинансирования, дней	-6	-27	-43	0	201

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 13 и табл. 14 соответственно.

Таблица 13.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 14.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник: http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2018 г. по 30.06.2022 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 15 - табл. 19.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Сумма баллов (цен интервалов)	**16**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Количество показателей в группе	2	0	2	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**12**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**11**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Количество показателей в группе	1	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**8**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.06.2022 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0
Количество показателей в группе	2	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник: Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

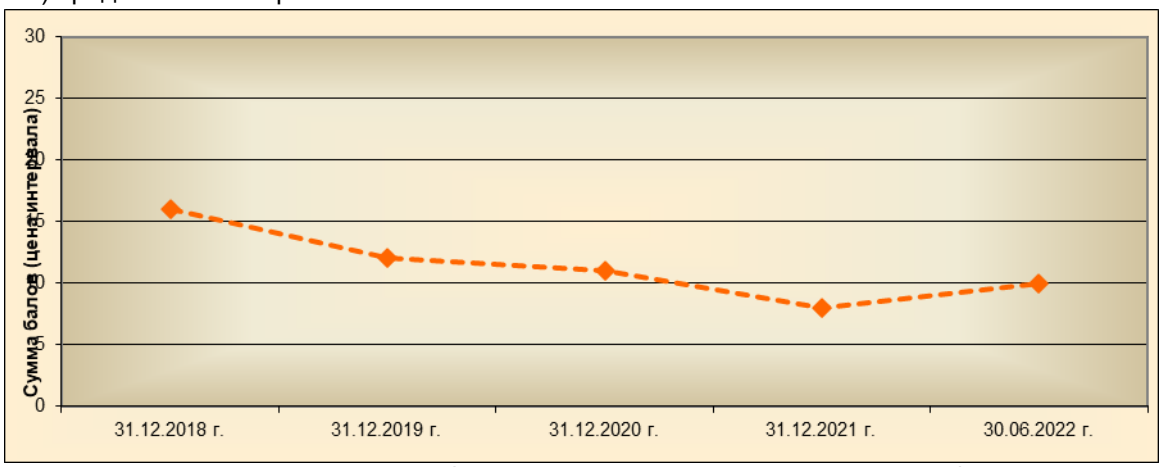


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества, %

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Отсутствует	50,00	0,00	0,00	50,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	33,33	33,33	33,33
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	66,67	0,00	0,00	33,33
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	16,67	16,67	66,67

Источник: Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 15 – табл. 20 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности С.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная.
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – высокая (риски незначительны).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – хорошая.
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – высокая.
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная.
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены структурой активов и обязательств Общества, а также текущими показателями деятельности Общества.

1.3.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

1.4. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника (собственников) с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

1.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Описание подходов приведено в основном разделе настоящего Отчета и повторно не приводится. Далее приведено обоснование применяемых подходов и описание расчетов по примененному подходу к оценке.

2. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различны методов и как следствие подходс представлен в табл. 21.

Таблица 21.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	при его использовании.		
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» показал, что ретроспективный период деятельности Общества крайне незначительный, что не может свидетельствовать о формировании устойчивых денежных потоков. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные данные (бизнес-планы) деятельности Общества. Вышеуказанные обстоятельства ограничивают возможность использования данного метода и могут привести к значительному искажению результатов оценки при его использовании.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать нецелесообразно	
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на оценку определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

3.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая данный метод для пакетов акций, имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

3.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.06.2022 г.) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	1 436 360
Доходные вложения в мат. ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	24 613
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	28 681
НДС по приобретенным ценностям	333
Дебиторская задолженность	144 711
Краткосрочные финансовые вложения	1 500 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	69 777
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**3 204 475**
Долгосрочные заемные средства	1 630 000

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства	64 689
Кредиторская задолженность	17 980
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	485
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательства	**1 713 154**

Источник: Данные, предоставленные Заказчика.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

3.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка основных средств

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 436 360 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 44,82% от величины валюты баланса.

Основные средства Общества представляют собой объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87; д. 87 стр. 2; д. 87 стр. 3.

Расчет стоимости основных средств Общества представлен в Приложении 4 настоящего отчета.

В результате проведенных расчетов, представленных в Приложении 4 настоящего отчета, стоимость основных средств Общества составила 1 942 320 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 942 320 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 613 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,77% от величины валюты баланса.

Финансовый анализ деятельности Общества показал, что результаты деятельности Общества в ретроспективном периоде отрицательные (фиксируются систематические убытки до налогообложения).

Исходя из вышесказанного, Оценщик счел, что у Общества по состоянию на дату проведения оценки, отсутствуют источники, позволяющие в дальнейшем осуществить снижение налога на прибыль за счет имеющихся отложенных налоговых активов.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, значение данного вида актива принималось равным 0 (нулю).

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Корректировка запасов.

В качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится запасов на сумму 28 681 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,9% от общей стоимости активов (валюты баланса). Учитывая малый удельный вес, его корректировка не проводилась, для дальнейших расчетов использовалась величина балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 28 681 тыс. руб.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится запасов на сумму 333 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,01% от общей стоимости активов (валюты баланса). Учитывая малый удельный вес, его корректировка не проводилась, для дальнейших расчетов использовалась величина балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 333 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

$C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 23.

Таблица 23.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Методика дисконтирования будущих доходов.

Согласно данной методике, стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{дз} = N_{дз} * K(i;t;p),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i;t;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i;t;p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/365}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится дебиторская задолженность на сумму 144 711 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 4,52% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Заказчиком оценки предоставлена расшифровка дебиторской задолженности (см. в табл. 24).

Таблица 24.

Расшифровка дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятный срок погашения задолженности
1	СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	134 515 068,51	30.06.2022	30.12.2026	Договор займа от 27.12.2021г.	займ	30.12.2026
2	ГЕОМЕНЕДЖЕР СИТИ ООО	45 551,52	31.03.2022	30.09.2022	Договор №10с/2022 от 04.02.2022г.	текущая	30.09.2022
3	ГЕОМЕНЕДЖЕР СИТИ ООО	103 743,63	31.03.2022	30.09.2022	Договор №9с/2022 от 04.02.2022г.	текущая	30.09.2022
4	Гринэль ООО	2 400 000,00	31.03.2022	30.09.2022	Договор №346-СЗЗ от 08.02.2022г.	текущая	30.09.2022
5	Департамент финансов города Москвы (ГБУ "Мосгоргеотрест" л/с 2676141000452191)	2 202 554,40	30.06.2022	30.09.2022	Договор №3/2694-22 от 25.04.2022	текущая	30.09.2022
6	Департамент финансов города Москвы (ГБУ "Мосгоргеотрест" л/с 2676141000452191)	723 037,20	30.06.2022	30.09.2022	Договор №3/2694А-22 от 25.04.2022	текущая	30.09.2022
7	Единая электронная торговая площадка АО	7 900,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор	текущая	30.09.2022
8	КЕХ ЕКОММЕРЦ ООО	2 870,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор б\н от 29.10.2019г.	текущая	30.09.2022
9	НЕФ-КОНСАЛТИНГ ООО	60 000,00	31.03.2022	30.09.2022	Договор №239/К от 13.01.2022г.	текущая	30.09.2022
10	ПБ МАКСПРОЕКТ ООО	120 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор №125-22/ПБ от 06.06.2022	текущая	30.09.2022
11	Погорелюк Наталья Юрьевна	75 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор №25/4/22-ДМ87 от 24.05.2022	текущая	30.09.2022
12	ПРАЙД ООО ТПО	2 250 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор №01/18/05-И от 18.05.2022	текущая	30.09.2022
13	ЦЕНТРАЛЬНОЕ УГМС ФГБУ	93 960,00	30.06.2022	30.09.2022	Счет-Оферта №00002415-ОИМ от 10.06.2022г.	текущая	30.09.2022
14	ЭНФОРС ЭНЕРГО ООО	11 880,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор №60-04/2019Э от 19.06.2019	текущая	30.09.2022
15	Альянс АО СК	994,54	30.06.2022	31.07.2022	Счет №001А77000-00000064/21 от 06.07.2021г.	текущая	31.07.2022
16	ЦЕНТР-Р.И.Д. ООО	500 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор	текущая	30.09.2022
17	ВЕРТИКАЛЬ ООО	3 325,61	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №06-21 от 01.04.2021г.	текущая	30.09.2022
18	Гарант про ООО	83 590,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №93-19 от 25.12.2019г.	просроченная	30.09.2022
19	ЕАПТЕКА ООО	67 532,12	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №15-20 от 01.06.2020г.	текущая	30.09.2022
20	МАСТЕРПЛАН ООО	140 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №72-19 от 09.12.2019г.	просроченная	30.09.2022
21	Миррор Медиа Групп ООО	379 012,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №28-20 от 01.11.2020г.	просроченная	30.09.2022
22	Мосстек ООО	50 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №21-21 от 01.09.2021г.	текущая	30.09.2022
23	Р.Серт ООО	1 285,81	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №81-19 от 12.09.2019г.	текущая	30.09.2022
24	Рублевский парк ООО	20 000,00	31.05.2022	30.09.2022	Договор аренды №РП-1 от 31.10.2019г.	текущая	30.09.2022
25	СК ИРС ООО	32 880,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №05-22 от 29.04.2022г.	текущая	30.09.2022
26	СК СЛАВЯНКА ООО	74 500,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №12-19 от 01.06.2019г.	текущая	30.09.2022
27	Скопинцева Мария Сергеевна	646,27	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №13-21 от 12.07.2021г.	текущая	30.09.2022
28	СУ-10 ФУНДАМЕНТСТРОЙ АО	70 000,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор №03-21 от 01.04.2021г. аренды земельного участка	текущая	30.09.2022
29	ТЕХНОЛОГИИ ООО	97 006,45	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №08-21 от 30.04.2021г.	текущая	30.09.2022
30	Тоннель-2001 ООО	119 634,42	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №01-20 от 01.01.2020г.	текущая	30.09.2022
31	ТРАНСФЕР ЭКВИПМЕНТ ВОСТОК ООО	14 844,06	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №01-20 от 01.01.2020г.	текущая	30.09.2022
32	Халикова Татьяна Алексеевна	1 124,24	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №89-19 от 30.12.2019г.	текущая	30.09.2022
33	Ширяев Андрей Владимирович	186 166,73	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №04-21 от 01.04.2021г.	текущая	30.09.2022
34	ЭЛЭНСИ ООО	51 480,00	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №51-19 от 01.06.2019г.	текущая	30.09.2022
35	ЭТО ЭКО ООО	205 060,24	30.06.2022	30.09.2022	Договор аренды №18-20 от 30.04.2020г.	текущая	30.09.2022
	итого	**144 710 647,75**					

Источник: Данные Заказчика.

По всем дебиторам предоставлены сроки погашения задолженности, что позволяет применить метод дисконтирования денежных потоков к расчету дебиторской задолженности.

При проведении настоящей оценки, для организаций, не ведущих операции на финансовых рынках, в качестве безрисковой ставки рассматривались процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 25, результаты расчета представлены в табл. 26.

Таблица 25.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам нефинансовых организаций по России в целом	Значение на конец периода	июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: Анализ Оценщика.

Таблица 26.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	13,10%	12,80%	10,25%	9,55%	9,94%	9,71%

Источник: Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП)

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения задолженности	Период погашения, дней	Ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
1	СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	134 515 068,51	Учтены в расчете стоимости краткосрочных финансовых вложений			
2	ГЕОМЕНЕДЖЕР СИТИ ООО	45 551,52	30.09.2022	92	12,80%	44 189,40
3	ГЕОМЕНЕДЖЕР СИТИ ООО	103 743,63	30.09.2022	92	12,80%	100 641,40
4	Гринэль ООО	2 400 000,00	30.09.2022	92	12,80%	2 328 233,22
5	Департамент финансов города Москвы (ГБУ "Мосгоргеотрест" л/с 2676141000452191)	2 202 554,40	30.09.2022	92	12,80%	2 136 691,80
6	Департамент финансов города Москвы (ГБУ "Мосгоргеотрест" л/с 2676141000452191)	723 037,20	30.09.2022	92	12,80%	701 416,35
7	Единая электронная торговая площадка АО	7 900,00	30.09.2022	92	12,80%	7 663,77
8	КЕХ ЕКОММЕРЦ ООО	2 870,00	30.09.2022	92	12,80%	2 784,18
9	НЕФ-КОНСАЛТИНГ ООО	60 000,00	30.09.2022	92	12,80%	58 205,83
10	ПБ МАКСПРОЕКТ ООО	120 000,00	30.09.2022	92	12,80%	116 411,66
11	Погорелюк Наталья Юрьевна	75 000,00	30.09.2022	92	12,80%	72 757,29
12	ПРАЙД ООО ТПО	2 250 000,00	30.09.2022	92	12,80%	2 182 718,65
13	ЦЕНТРАЛЬНОЕ УГМС ФГБУ	93 960,00	30.09.2022	92	12,80%	91 150,33
14	ЭНФОРС ЭНЕРГО ООО	11 880,00	30.09.2022	92	12,80%	11 524,75
15	Альянс АО СК	994,54	31.07.2022	31	13,10%	984,20
16	ЦЕНТР-Р.И.Д. ООО	500 000,00	30.09.2022	92	12,80%	485 048,59
17	ВЕРТИКАЛЬ ООО	3 325,61	30.09.2022	92	12,80%	3 226,16
18	Гарант про ООО	83 590,00	30.09.2022	92	12,80%	81 090,42
19	ЕАПТЕКА ООО	67 532,12	30.09.2022	92	12,80%	65 512,72
20	МАСТЕРПЛАН ООО	140 000,00	30.09.2022	92	12,80%	135 813,60
21	Миррор Медиа Групп ООО	379 012,00	30.09.2022	92	12,80%	367 678,47
22	Мосстек ООО	50 000,00	30.09.2022	92	12,80%	48 504,86
23	Р.Серт ООО	1 285,81	30.09.2022	92	12,80%	1 247,36
24	Рублевский парк ООО	20 000,00	30.09.2022	92	12,80%	19 401,94
25	СК ИРС ООО	32 880,00	30.09.2022	92	12,80%	31 896,80
26	СК СЛАВЯНКА ООО	74 500,00	30.09.2022	92	12,80%	72 272,24
27	Скопинцева Мария Сергеевна	646,27	30.09.2022	92	12,80%	626,94
28	СУ-10 ФУНДАМЕНТСТРОЙ АО	70 000,00	30.09.2022	92	12,80%	67 906,80
29	ТЕХНОЛОГИИ ООО	97 006,45	30.09.2022	92	12,80%	94 105,68
30	Тоннель-2001 ООО	119 634,42	30.09.2022	92	12,80%	116 057,01
31	ТРАНСФЕР ЭКВИПМЕНТ ВОСТОК ООО	14 844,06	30.09.2022	92	12,80%	14 400,18
32	Халикова Татьяна Алексеевна	1 124,24	30.09.2022	92	12,80%	1 090,62
33	Ширяев Андрей Владимирович	186 166,73	30.09.2022	92	12,80%	180 599,82
34	ЭЛЭНСИ ООО	51 480,00	30.09.2022	92	12,80%	49 940,60

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Вероятный срок погашения задолженности	Период погашения, дней	Ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
35	ЭТО ЭКО ООО	205 060,24	30.09.2022	92	12,80%	198 928,36
	итого	**144 710 647,75**				**9 890 722,03**

Источник: Расчет Оценщика.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 9 891 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

В соответствии с данными баланса, на балансе предприятия числится займ выданный на сумму 1 500 000 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 46,81% от общей стоимости активов (валюты баланса). Учитывая малый удельный вес, корректировка не проводилась, для дальнейших расчетов использовалась величина балансовой стоимости.

Расчет стоимости займа ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест» проводился с использованием доходного подхода.

В рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Ввиду того, что займы выданы по процентной ставке, отличной от рыночной, Оценщик учитывает договорную процентную ставку: сначала рассчитывается стоимость займов с учетом договорной процентной ставки, а потом задолженность приводится к текущей стоимости с учетом рыночной процентной ставки[7].

$$PV = \mathrm{FV} * (1 + i_{\text{дог})\ \ t} / (1 + i_{\text{рын})\ \ t} + Pr$$

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

$i_{\text{дог}}$ – ставка дисконтирования из договора займа, %;

$i_{\text{рын}}$ – ставка дисконтирования рыночная, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Pr - величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения от 1 года до 3 лет.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам (займа), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 28, результаты выбора представлены в табл. 29.

[7] *Источник: https://www.fd.ru/articles/158485-kak-otsenit-dolgosrochnye-i-kratkosrochnye-zaemnye-sredstva-pri-opredelenii-stoimosti-biznesa*

Таблица 28.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Значение за последний период	Июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 29.

Результаты выбора ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	**13,10%**	**12,80%**	**10,25%**	**9,55%**	**9,94%**	**9,71%**

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Расчет скорректированной стоимости займа приведен в табл. 30.

Таблица 30.

Расчет скорректированной стоимости займа

Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Процентная ставка, %	Дата погашения	Срок погашения, дней	Рыночная ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
Договор займа б/н от 27.12.2021г. (СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)	1 500 000 000,00	134 515 068,51	41,8%	20.01.2027	1 665,00	9,9%	**4 923 532 397**

Источник: Расчет Оценщика.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 4 923 532 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету - 69 777 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	1 436 360	1 942 320
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	24 613	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	28 681	28 681
НДС по приобретенным ценностям	333	333
Дебиторская задолженность	144 711	9 891
Финансовые вложения	1 500 000	4 923 532
Денежные средства и денежные эквиваленты	69 777	69 777
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активов	**3 204 475**	**6 974 534**

Источник. Расчеты Оценщика.

3.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту

учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость долгосрочных заемных средств составляет на дату оценки 1 630 000 тыс. руб. (50,87% от валюты баланса). Краткосрочные заемные средства представлены процентами по долгосрочным займам в размере 64 689 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства представлены:

Таблица 31.

Расшифровка долгосрочных заемных средств, тыс. руб.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	Договор №0950/21 от 27.12.2021 (МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО)	1 500 000 000,00	61 416 629,67	29.12.2021	30.12.2026	КС-5%	Возврат суммы займа 30.12.2026г.	Одновременно с суммой займа
2	Договор б/н от 27.12.2021 (СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)	25 000 000,00	1 071 232,86	28.12.2021	30.12.26 - 20.01.27	8,50	Возврат суммы займа 30.12.2026г. - 20.01.2027г.	Одновременно с суммой займа
3	Договор б/н от 09.02.2022г. (СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)	105 000 000,00	2 200 684,93	09.02.2022	30.12.26 - 20.01.27	8,50	Возврат суммы займа 30.12.2026г. - 20.01.2027г.	Одновременно с суммой займа
	Итого:	**1 630 000 000,00**	**64 688 547,46**					

Источник: Данные Заказчика.

Расчет стоимости заемных средств проводился с использованием доходного подхода.

В рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Ввиду того, что займы выданы по процентной ставке, отличной от рыночной, Оценщик учитывает договорную процентную ставку: сначала рассчитывается стоимость займов с учетом договорной процентной ставки, а потом задолженность приводится к текущей стоимости с учетом рыночной процентной ставки[8].

$$PV = \mathrm{FV} * (1 + i_{\text{дог}})^{t} / (1 + i_{\text{рын}})^{t} + Pr$$

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

$i_{\text{дог}}$ – ставка дисконтирования из договора займа, %;

$i_{\text{рын}}$ – ставка дисконтирования рыночная, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Pr - величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

Определение ставки дисконтирования (ставки дисконта)

Ставка дисконта – это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения от 1 года до 3 лет.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам (займа), предоставленным нефинансовым организациям. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 32, результаты выбора представлены в табл. 33.

Таблица 32.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Значение за последний период	Июль 2021 г. – июнь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

[8] *Источник: https://www.fd.ru/articles/158485-kak-otsenit-dolgosrochnye-i-kratkosrochnye-zaemnye-sredstva-pri-opredelenii-stoimosti-biznesa*

Таблица 33.

Результаты выбора ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
11,43%	13,10%	12,80%	10,25%	9,55%	9,94%	9,71%

Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

В табл. 34 представлен расчет скорректированной стоимости заемных средств.

Таблица 34.

Расчет скорректированной стоимости заемных средств

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Процентная ставка, %	Дата погашения	Срок погашения, дней	Рыночная ставка, %	Скорректированная стоимость, руб.
1	Договор №0950/21 от 27.12.2021 (МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО)	1 500 000 000,00	61 416 629,67	4,5%	20.01.2027	1 665,00	9,94%	1 251 439 132
2	Договор б/н от 27.12.2021 (СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)	25 000 000,00	1 071 232,86	8,5%	20.01.2027	1 665,00	9,94%	24 611 970
3	Договор б/н от 09.02.2022г. (СЕЛИГЕР ИНВЕСТ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК)	105 000 000,00	2 200 684,93	8,5%	20.01.2027	1 665,00	9,94%	101 071 782
	Итого:	**1 630 000 000,00**	**64 688 547,46**					**1 377 122 884**

сточник: Расчет Оценщика.

Корректировка кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 17 980 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,56% от совокупных источников формирования активов.

Учитывая малый удельный вес пассива, его корректировка не проводилась, для дальнейших расчетов использовалась величина балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 17 980 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

Доходы будущих периодов – это доходы, полученные (начисленные) в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам.

В соответствии с данными баланса, у Общества отсутствуют обязательства данного вида.

Корректировка краткосрочных оценочных обязательств.

Оценочные обязательства – это обязательства с неопределенной величиной и (или) сроком погашения. Примерами оценочных обязательств являются:

- обязательства в связи с реструктуризацией;
- обязательства по заведомо убыточным договорам;
- обязательства по охране окружающей среды (например, обязательства по восстановлению окружающей среды после завершения добычи полезных ископаемых);
- обязательства по выданным гарантиям, поручительствам и прочим обеспечениям в пользу третьих лиц, сроки исполнения по которым еще не наступили;
- обязательства по гарантийным обязательствам в связи с продажей товаров, выполнением работ, оказанием услуг с гарантией;
- обязательства по незаконченным на отчетную дату судебным разбирательствам и пр.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 485 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,015% от совокупных источников формирования активов.

Учитывая малый удельный вес пассива, его корректировка не проводилась, для дальнейших расчетов использовалась величина балансовой стоимости.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	1 630 000	1 377 123
Отложенные налоговые обязательства	0	0

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	64 689	0
Кредиторская задолженность	17 980	17 980
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	485	485
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства	**1 713 154**	**1 395 588**

Источник. Расчеты Оценщика.

3.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	3 204 475	6 974 534
Всего обязательства, тыс. руб.	1 713 154	1 395 588
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		5 578 946
Стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**5 578 946**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость доли 100% уставного капитала ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» (ОГРН: 1177746974184), расположенного по адресу: Российская Федерация, 127238, город Москва, Дмитровское ш., д. 87 стр. 3, помещ. III комн.2 этаж а1, с учетом скидок на контроль и ликвидность, определялась на основе зависимости вида:

$$C_D = C_{100} * D * (1 - K_K) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов), руб.;

D - величина оцениваемой доли;

$K_к$ - поправка за неконтрольный характер доли;

$K_л$ - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли:

- - определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
- - порядок голосования и принятия решений в данной организации (Обществе);
- - эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды (выплаты нераспределенной прибыли) или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с долями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи долей или самой компании;
- контрольный характер доли.

Ввиду того, что оцениваемая доля ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» составляет 100%, скидка на

неконтрольный характер доли равна 0.

При определении скидки на недостаточную ликвидность Оценщик принял во внимание следующие факторы:

- заинтересованный покупатель имеет полную информацию для анализа деятельности Общества;
- основу активов Общества составляют объекты недвижимости в г. Москва. Ликвидность данных объектов учтена при расчете их скорректированной стоимости.

В силу вышеуказанных обстоятельств Оценщик принял решение определить скидку на недостаточную ликвидность акций, при проведении настоящей оценки, равной 0 (нулю).

В соответствии с расчетной зависимостью, стоимость оцениваемой доли в уставном капитале ООО «СЕЛИГЕР ПАРК», с учетом округлений, составит:

C_D = 5 578 946 000 * 0,1 *(1 – 0,00) *(1-0,00) = 5 578 946 000 руб.

Справедливая стоимость доли 100% уставного капитала ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» (ОГРН: 1177746974184), расположенного по адресу: Российская Федерация, 127238, город Москва, Дмитровское ш., д. 87 стр. 3, помещ. III комн.2 этаж а1, рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

5 578 946 000 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Расчет стоимости имущества, принадлежащего ООО «СЕЛИГЕР ПАРК»

I. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА

1.1. Состав (перечень) имущества

Основные средства ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» представляют собой имущество в виде зданий, расположенных по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87; д. 87 стр. 2; д. 87 стр. 3.

Данные об основных средствах в организации представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Данные об основных средствах в организации

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Балансовая первоначальная стоимость. руб.	Балансовая остаточная стоимость. руб. на 30.06.2022 г.
1	00000001	Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479 11599,7 кв м	05.12.2017	1 452 592 895,43	1 234 703 960,91
2	00000002	Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018 891,2 кв м	05.12.2017	111 602 092,16	94 861 778,42
3	00000003	Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019 1003,3 кв м	05.12.2017	125 640 012,41	106 794 010,73
	Итого			**1 689 835 000,00**	**1 436 359 750,06**

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

В соответствии с Договором аренды земельного участка № М-09-0135458 от 15.02.1999 г. с Дополнительным соглашением от 02.03.2018 г. к нему ООО «СЕЛИГЕР ПАРК» на праве аренды принадлежит земельный участок площадью 24 252 кв. м, предоставленный для эксплуатации территории под производство мебели и столярных изделий, товаров народного потребления и оптово – розничной торговли продукцией, по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., вл. 87.

Договор заключен на 25 лет и вступил в силу с момента его регистрации в Москомземе (дата регистрации 18.05.1999 г.)

1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с имуществом

Имущественные права, связанные с оцениваемым имуществом.

Имущество принадлежат организации на праве собственности.

В соответствии со ст. 209. Гражданского кодекса РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. 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.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с оцениваемым имуществом.

Имущество в организации не имеет ограничений (обременений) права. Земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При проведении настоящей оценки учитывается право собственности на имущество. Имущество считается свободным от ограничений (обременений).

Учитывается право аренды земельного участка, который используется на праве долгосрочной аренды.

1.3. Описание количественных и качественных характеристик имущества

В качестве основных источников информации, устанавливающих количественные и

качественные характеристики объектов, следует рассматривать:

- правоустанавливающие документы на объекты недвижимости;
- технические документы на объекты недвижимости;
- договор аренды земельного участка;
- данные Заказчика.

При проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик объектов недвижимости проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о виде использования оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Разрешенный вид использования
1	77:09:0002025:1479	здание, назначение: нежилое
2	77:09:0002025:1018	здание, назначение: нежилое
3	77:09:0002025:1019	здание, назначение: нежилое

Источник: Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

2. Местоположение объекта.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах области);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ №1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ №2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ №4; окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ №5; районы крупных автомагистралей города – ТЗ №6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об адресах оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
1	77:09:0002025:1479	г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Адрес объекта
2	77:09:0002025:1018	г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87, строен. 2
3	77:09:0002025:1019	г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87, строен. 3

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

Согласно существующему территориальному делению города Москвы, объекты оценки расположены в районе Западное Дегунино, который располагается в Северном административном округе. Ближайшая станция метро - «Селигерская» на удалении около 600 м. Удаление от станций метро составляет 5-10 минут пешком.

Непосредственное окружение объектов оценки составляет торгово-развлекательный комплекс «XL на Дмитровке» (Дмитровское шоссе, д. 89), офисный центр «Дмитровское шоссе, д. 85», жилой комплекс ЖК «Апарт Вилль» (Дмитровское шоссе, д. 81), а также промышленно-складские объекты, расположенные южнее и вглубь квартала относительно Дмитровского шоссе.

Транспортная инфраструктура района объектов оценки развита хорошо, объекты находятся на второй линии Дмитровского шоссе (150 м), на удалении 200 м от ул. Пяловской и 500 м от Ильменского проезда. Удаленность объекта от ТТК составляет 8 км, от МКАД – 5 км.

Возможность подъезда к территории объектов оценки легкового и грузового транспорта неограничена, имеется парковка для автотранспорта.

Местоположение оцениваемых объектов представлено на фрагментах карты г. Москвы (рис. 1, 2).

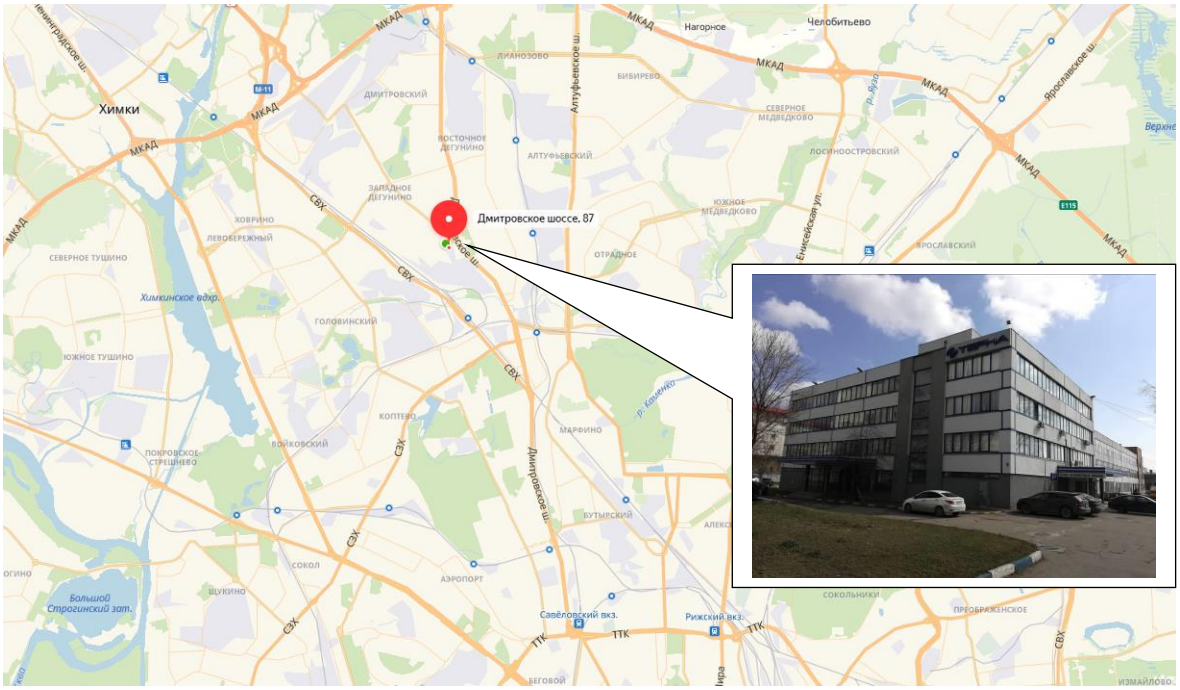


Рис. 1. Местоположение оцениваемых объектов

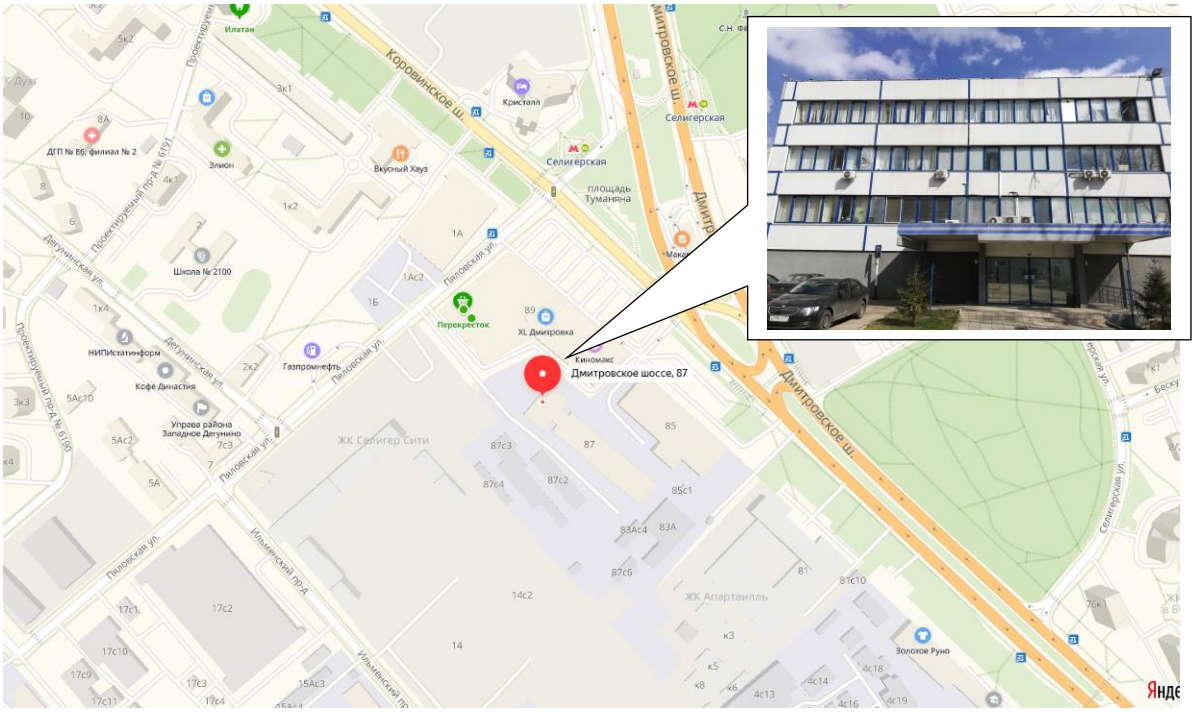


Рис. 2. Местоположение оцениваемых объектов

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики местоположения оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Типовая территориальная зона в пределах региона, в которой расположен населенный пункт, в котором находится объект недвижимости	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости, тыс. руб./мес.	Типовая территориальная зона в пределах города, в которой находится объект недвижимости
1	77:09:0002025:1479	ТЗ №1	12 635	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Селигерская», «Верхние Лихоборы», «Лихоборы», «Коптево»
2	77:09:0002025:1018	ТЗ №1	12 635	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Селигерская», «Верхние Лихоборы», «Лихоборы», «Коптево»
3	77:09:0002025:1019	ТЗ №1	12 635	н/д	ТЗ зона определялась с учетом привязки к станциям метро «Селигерская», «Верхние Лихоборы», «Лихоборы», «Коптево»

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3/ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0

4. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части физических свойств, состояния и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки для описания оцениваемых объектов недвижимости использовались следующие физические характеристики:

- характеристики класса объекта недвижимости (табл. 5);
- характеристики типа объекта недвижимости (встроенное помещение; отдельно стоящее здание);
- характеристики этажности объекта недвижимости (этаж расположения);
- характеристики масштаба объекта недвижимости (общая площадь);
- характеристики состояния здания (новое здание – хорошее состояние; удовлетворительное состояние; требует ремонта);
- характеристики состояния отделки объекта недвижимости (с отделкой; без отделки).

Таблица 5.

Описание классов объектов недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.
Специализированные высококлассные складские объекты	Высококлассные складские объекты – отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов A и B.
Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства – формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).
Специализированные объекты, сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Класс объекта недвижимости	Тип объекта недвижимости	Этажность объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	Тех. состояние здания	Состояние отделки объекта недвижимости
1	77:09:0002025:1479	универсальные производственно-складские объекты (имущественные комплексы) с административными (офисными) помещениями	отдельно стоящее здание	4-3	11 599,70	удовлетворительное; год постройки - 1990	с отделкой
2	77:09:0002025:1018		отдельно стоящее здание	1	891,20	удовлетворительное; год постройки - 1990	с отделкой
3	77:09:0002025:1019		отдельно стоящее здание	1	1 003,30	удовлетворительное; год постройки - 1990	с отделкой

Источник: Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

Для эксплуатации оцениваемых зданий предоставлен земельный участок на праве долгосрочной аренды общей площадью 24 252 кв. м.

Данные о Договоре аренды земельного участка, предоставленного для эксплуатации оцениваемых объектов, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные о Договоре аренды земельного участка, предоставленного для эксплуатации оцениваемых объектов

№ п/п	Договор долгосрочной аренды земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Адресный ориентир земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Срок окончания аренды
1	Договор аренды земельного участка № М-09-0135458 от 15.02.1999 г. с Дополнительным соглашением от 02.03.2018 г. к нему	77:09:0002025:30	г. Москва, Дмитровское ш., вл. 87	24 252,0	18.05.2024 г.

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

Территориальное расположение и форма земельного участка, предоставленного для эксплуатации оцениваемых объектов, представлены на фрагменте кадастровой карты (см. рис. 3).

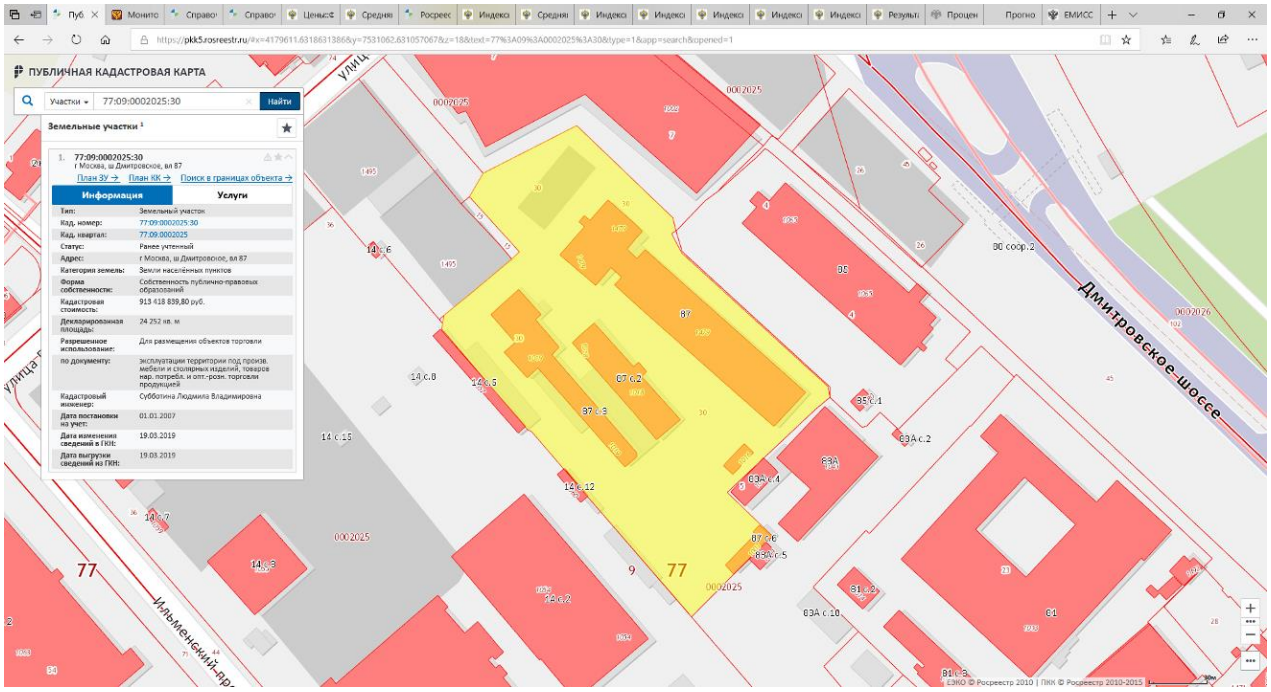


Рис. 3. Территориальное расположение и форма земельного участка, предоставленного для эксплуатации зданий

При проведении настоящей оценки для описания земельного участка использовались следующие физические характеристики:

- категория;
- вид разрешенного использования (ВРИ);
- площадь (значения представлены в табл. 8);
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта.

Физические характеристики земельных участков представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	Категория	ВРИ	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта
77:09:0002025:30	земли населенных пунктов	для эксплуатации территории под производство мебели и столярных изделий, товаров народного потребления и оптово – розничной торговли продукцией	электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, коммуникации связи	ровный

Источник: https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185820.211372839&y=7500637.09657132&z=19&text=77%3A05%3A0001011%3A83&type=1&app=search&opened=1.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	77:09:0002025:1479	н/д	н/д	н/д	н/д
2	77:09:0002025:1018	н/д	н/д	н/д	н/д
3	77:09:0002025:1019	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	77:09:0002025:1479	нет данных
2	77:09:0002025:1018	нет данных
3	77:09:0002025:1019	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о внутриквартальном расположении оцениваемых объектов недвижимости, а также ограниченности доступа к оцениваемым объектам недвижимости (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта недвижимости	Внутриквартальное расположение объекта недвижимости	Ограниченность доступа к объекту недвижимости
1	77:01:0006016:1004	без существенных преимуществ	без ограничений
2	77:01:0006016:1051	без существенных преимуществ	без ограничений
3	77:01:0006016:1046	без существенных преимуществ	без ограничений

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, предоставленных Заказчиком.

1.4. Описание текущего использования имущества

По состоянию на дату оценки имущество используется по своему прямому назначению.

1.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к имуществу

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, были выявлены другие факторы и характеристики, относящиеся к имуществу, существенно влияющие на его стоимость.

Оценщиком установлено, что на соседнем земельном участке (кадастровый номер: 77:09:0002025:36) ведется проект строительства жилого комплекса «Селигер Сити» (https://www.seliger-city.ru) в проект застройки которого попадает и рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер: 77:09:0002025:30), на котором расположены оцениваемые здания.

Форма соседнего земельного (кадастровый номер: 77:09:0002025:36) и проект его застройки представлены на рис. 4-5.

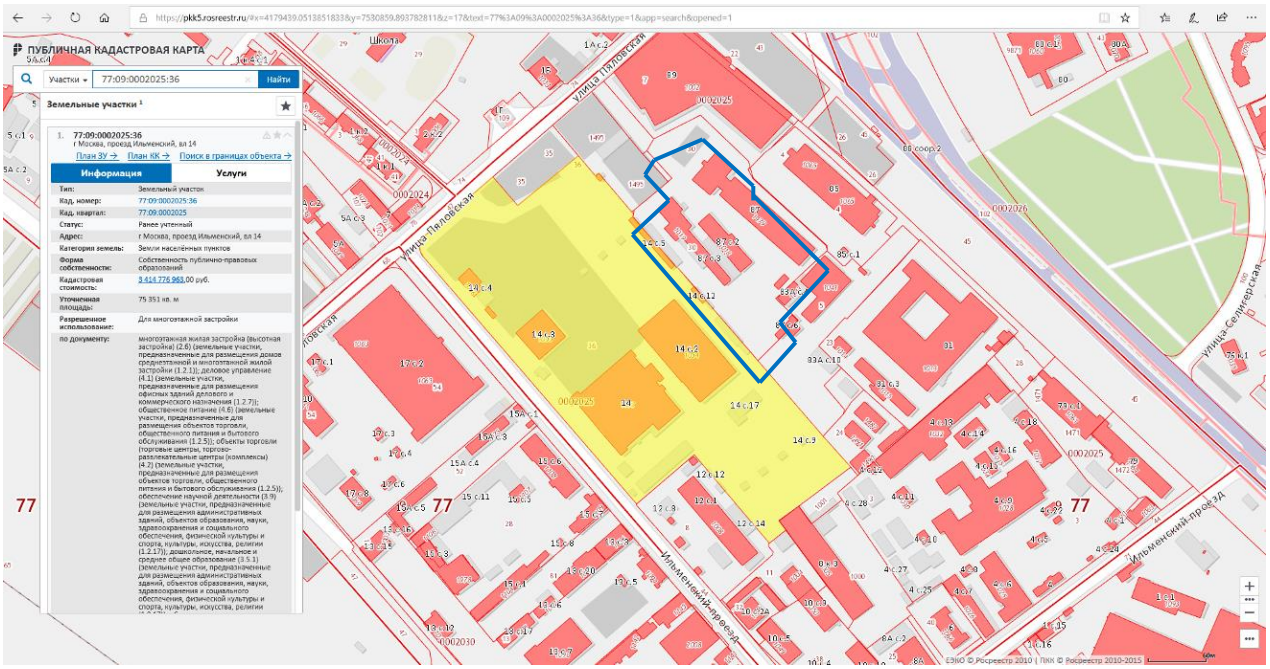


Рис. 4. Территориальное расположение и форма земельного участка (кадастровый номер: 77:09:0002025:36)

——— - границы земельного участка, на котором расположены оцениваемые здания.

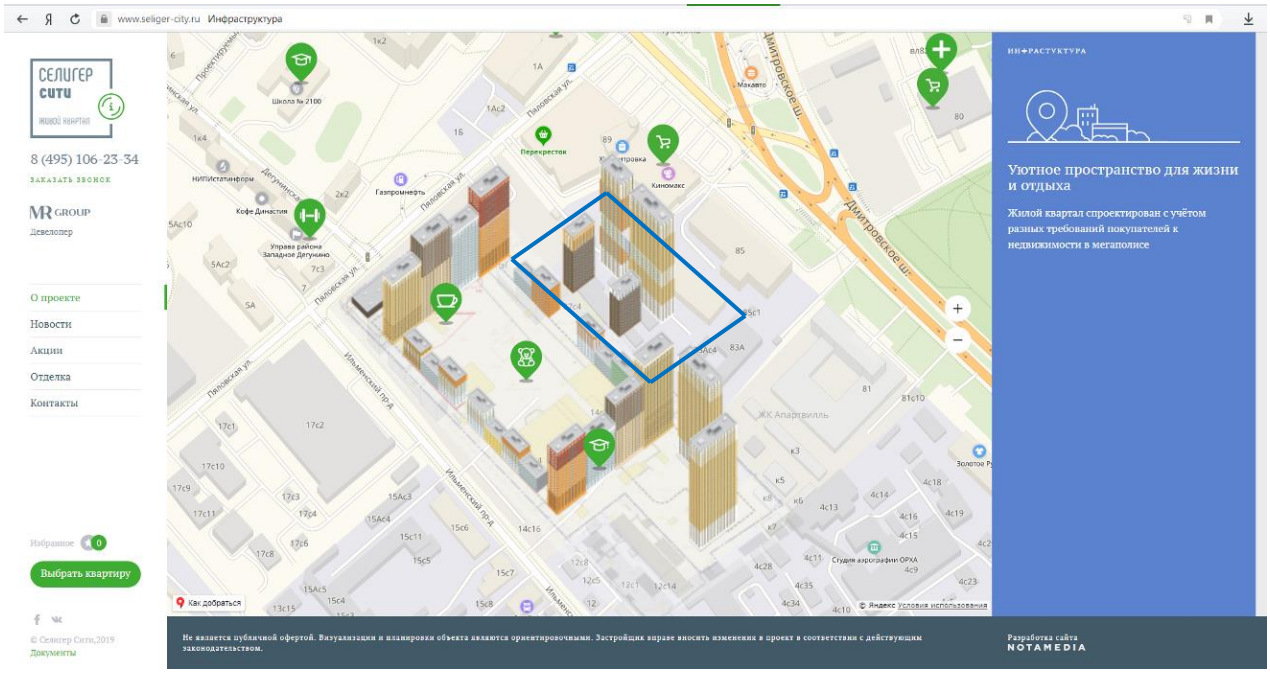


Рис. 5. Проект строительства жилого комплекса «Селигер Сити»

——— - границы земельного участка, на котором расположены оцениваемые здания.

Из рис. 5 видно, что на рассматриваемом земельном участке площадью 24 252 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002025:30 также предполагается строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: Дмитровское шоссе, вл. 87, район Западное Дегунино, Северный административный округ города Москвы.

В подтверждение этого Заказчик предоставил Оценщику следующие документы:

- Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) № RU77131000-030933;
- Положительное заключение экспертизы Рег. № 77-1-1-3-1865-17 на проектную документацию и результаты инженерных изысканий № 2071-17/МГЭ/11307-1/4;
- Проектная документация Раздел 1 «Общая пояснительная записка» Книга 1 «Общая пояснительная записка» ДМ-2706/16-ПД-ПЗ1 Том 1.1 выполненная ООО Творческое производственное объединение «ПРАЙД»;
- Приказ о сносе строений по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. 87; д. 87 строен. 2; д. 87 строен. 3 в целях дальнейшей реализации проекта строительства Многофункционального жилого комплекса;
- Технические условия на присоединение к инженерным сетям.

Копии перечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

1. Краткое описание объекта

Объект капитального строительства: Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 87.

Расположение: Проектируемый объект расположен в Северном административном округе г. Москвы, район Западное Дегунино.

В составе комплекса предусмотрено:

• Жилой корпус Н;

• Офисное здание F;

• Офисное здание G;

• Блок начальных классов (БНК) на 250 мест;

• Подземный одноуровневый паркинг, расположенный под всей территорией комплекса. Подземный паркинг связан коридором с подземным паркингом участка Ильменский проезд, вл. 14.

Этажность жилого комплекса - 1-39 этажей.

Квартиры позиционируются как коммерческое жилье класса «Комфорт».

Архитектурно-Планировочные решения и Функциональное зонирование предусматривают строительство современного жилого комплекса, обеспеченного следующими функциональными зонами:

• жилой зоной;

• объектов социально - общественного назначения (офисы, БНК);
• объектов коммерческого назначения;
• рекреационной;
• объектов инженерной инфраструктуры;
• подземным паркингом.

Проектными предложениями предусматривается возведение многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенным комплексом обслуживающих помещений и объектов, в том числе помещений учреждения школьного образования.

Земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002025:30, общей площадью 2,4252 гектар.

Градостроительный план земельного участка №RU77131000-030933 от 18.05.2017 г.

Участок ограничен:

- с севера - территорией торгово-развлекательного центра «XL»;
- с северо-запада - улица Пяловская;
- с северо-востока - Дмитровским шоссе;
- с юго-запада - земельным участком по адресу г. Москва, внутригородское муниципальное образование Западное Дегунино, Ильменский проезд, вл. 14;
- с юга-востока - территорией зданий производственного назначения.

Организация проездов учитывается с формированием по одной из сторон каждого проезда пешеходной зоны, отделенной от основной зоны проезжей части бордюром.

Основные автомобильные проезды вокруг придомовых территорий проходят вдоль внешних границ отведенного участка, оставляя дворы преимущественно пешеходными. Пожарные проезды жилых домов и супермаркета выполнены с соблюдением всех необходимых нормативных отступов, радиусов и СТУ. Возможность проезда во дворы пожарной техники сохранена.

Общий вид перспективного многофункционального комплекса представлен на рис. 6.



Рис. 6. Общий вид перспективного многофункционального комплекса

Технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели приведены в табл. 12.

Таблица 12.

Общие Технико-экономические показатели по проекту

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Ед. изм.
1	Площадь участка	2,4252	га
2	Общее СПП жилых и нежилых объектов	72 756	м^2
2.1	СПП жилой части	50 929	м^2
2.2	СПП нежилой части, в т.ч.:	21 827	м^2

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Ед. изм.
2.2.1	СПП коммерческих помещений	17 852,8	м^2
2.2.2	СПП БНК на 250 мест	3 974,2	м^2
3	Площадь застройки наземной части комплекса	6 285,59	м^2
4	Общая площадь наземной и подземной части комплекса	90 070,16	м^2
4.1	Общая площадь наземной части комплекса	69 968,16	м^2
4.1.1	Общая площадь жилой части	47 678,82	м^2
4.1.2	Общая площадь нежилой части	22 289,34	м^2
	из них общая площадь БНК	4 556,74	м^2
	из них общая площадь арендуемых помещений на первом этаже	2 847,29	м^2
4.2	Общая площадь подземного паркинга с надземными техническими и технологическими сооружениями	20 102	м^2
5	Строительный объем	400 547,07	м^3
5.1	Строительный объем наземной части	288 078,97	м^3
5.2	Строительный объем подземной части	112 468,10	м^3
6	Общее количество машиномест	624	шт.
6.1	Количество машиномест в подземном паркинге	596	шт.
6.2	Количество гостевых наземных машиномест	28	шт.
7	Количество жителей в комплексе	1 280	человек

Источник: Проектная документация Раздел 1 «Общая пояснительная записка» Книга 1 «Общая пояснительная записка» ДМ-2706/16-ПД-ПЗ1 Том 1.1 выполненная ООО Творческое производственное объединение «ПРАЙД»;

Таким образом, Оценщиком принято решение о том, что оцениваемые объекты недвижимости расположены на земельном участке, на который выдано ГПЗУ и разработан проект на строительство многофункционального жилого комплекса, т. е. данная территория позиционируется как площадка (земельный участок), предназначенная для реализации инвестиционного проекта по строительству многофункционального жилого комплекса. При этом существующие объекты недвижимости (здания) должны быть снесены.

II. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

2.2. Анализ рынка недвижимости

2.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Данный раздел представлен в общей части настоящего Отчета.

2.2.2. Обзор земельного рынка г. Москвы

Рынок земельных участков в Москве является активным, однако предложение продажи даже застроенных земельных участков в черте города ограничено.

Рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако, редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет.

С правами аренды можно совершать следующие виды гражданско-правовых сделок: залог права аренды (ипотека), купля-продажа, внесение в уставный капитал, субаренда. Стоимость права аренды земельного участка определяется экономическими выгодами и обязательствами, которые принимает на себя правообладатель. При этом экономические выгоды зависят не только от физических характеристик (размер, форма, рельеф, ландшафт участка, инженерно-геологические условия застройки), но и от правового статуса земельного участка (целевого назначения (категории земель), разрешенного использования, наличия ограничений и обременении и пр.). Как правило, именно правовое положение земельного участка определяет его стоимость и стоимость права

аренды. Важную роль при формировании стоимости земельных участков в г. Москва играют факторы, которые определяют стоимость городских земель и ее дифференциацию в пределах территории города. К ним относят:

- разрешенное использование земель в соответствии с градостроительным зонированием, их фактическое использование;
- местоположение по отношению к центру города, другим центрам обслуживания и отдыха населения, местам приложения труда;
- уровень благоустройства территории, обеспеченность территории транспортной инфраструктурой и социальной инфраструктурой;
- экологические условия, культурно-историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень инженерной освоенности территории;
- инженерно-геологические условия;
- другие факторы.

Спрос

На рынок земель для жилой постройки продолжает влиять градостроительная политика, утвержденная в 2010 году. Малоэтажная застройка располагается только за МКАД, так как в пределах кольцевой автодороги свободных площадей нет. Также девелоперы ориентировались на подмосковные земли для строительства коттеджных поселков, но теперь в Подмосковье развивается рынок строительства многоэтажных домов комфорт-класса и экономкласса, поскольку с таких проектов можно получить больше прибыли. Земля для жилой застройки используется в соответствии с проектом зонирования территории. Следовательно, застройщики ограничены по расширению типов застройки. К примеру, есть земли, где допускается только малоэтажное или среднеэтажное строительство, и многоэтажки строить на таких участках нельзя. Чтобы поменять статус земель, нужно пройти через множество инстанций, но не все застройщики на это готовы. Спрос формируется несколькими крупными застройщиками.

Встречается такая схема, что одна сторона документально владеет землей, а вторая оказывает финансовую помощь в строительстве.

Предложение[9]

Стандартный размер участков для строительства жилых комплексов составляет 5-10 га.

Важным условием в определении размера участка является документальное подтверждение того, что примерно 1-2 га из общей площади определены под развитие инфраструктуры, например, на строительство школ и детских садов.

Земля под застройку в Москве осталась только на бывших промышленных территориях. Жилье, планируемое к выводу на рынок, в первую очередь будет формироваться за счет промзон.

Девелоперы уже анонсировали строительство на этих территориях жилых проектов общей площадью более 3,8 млн. кв. м.

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России, где кризис сейчас в самом разгаре.

Продажа участка под многоэтажное строительство нередко ведется вместе с реализацией незавершенного инвестпроекта. Его привлекательность зависит от дислокации, правовых характеристик, рельефа, согласованности эскизов, проекта и другой документации, стадии завершенности. Необходимо учитывать и ориентировочный срок реализации проекта.

Чтобы оценить размер прибыли, который может принести инвестпроект, следует тщательно ознакомиться с бизнес-планом и экспертной оценкой. Учитывается наличие ГПЗУ и обременений по завершению строительства.

Эксперты отдают предпочтение инвестпроектам в живописных и экологически чистых районах Подмосковья, в которых не возникнет проблем с подведением газа, организацией электро- и водоснабжения, канализации. Желательно, чтобы количество обременений на участке не превышало 5%.

Любым капиталовложениям в покупку участка под многоэтажное строительство должны

[9] https://stmarka.ru/zemelnyy-uchastok-investitsionnyy-proekt-po-stroitelstvu-zhilogo-doma/ Более актуальная аналитическая информация по земельному рынку г. Москвы на дату составления отчета отсутствует.

предшествовать топографическая и геологическая экспертизы. После того как выяснится, насколько близко проходят грунтовые воды, станет понятен перечень технологий, которые придется использовать, а, следовательно, и стоимость строительства.

Лидерами по продажам земли по-прежнему являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей). Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня.

Областные власти придирчиво рассматривают любой жилищный проект, настойчиво рекомендуя девелоперу создавать за свой счет разнообразную инфраструктуру. Такой низкий процент предлагаемых к продаже участков промышленного назначения, — чуть менее 13,2% от общего количества незастроенных участков – яркий индикатор закрытости земельного рынка.

Распространенный вариант приобретения участка в столице под строительство - вторичный рынок. Но в этом случае шансов найти участок под жилую застройку немного. В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными. В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны. Результат отражается в статистике: сейчас на территории Москвы в продаже представлено около ста участков размером от 1 га, а ежемесячно продается не более пяти».

Помимо промзон, вторичный рынок представлен землями в городских районах, права на которые были получены ранее. Но большинство предлагаемых участков, как правило, имеет массу недостатков, обусловленных расположением, плохой инфраструктурой, различными обременениями, затратами на инженерные коммуникации.

При определении привлекательности расположения участка существуют несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации, в данном случае участка, в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость. Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами: факт подведения или неподведения коммуникаций, наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП), окружение участка. Потенциальному покупателю перед покупкой стоит ознакомиться с утвержденным генпланом развития территории данной области/района. Это крайне важно, так как через купленный участок может, например, проходить железная дорога, строительство которой начнется через год-два, что существенно снизит ликвидность участка. И, конечно, одним из основных параметров является цена.

В Москве традиционно наиболее привлекательны территории, расположенные в центре города рядом с удобными транспортными развязками. Учитывая, что транспортная система столицы имеет кольцевую структуру, а основные деловые зоны сосредоточены в центре города, чем ближе к центру расположен объект недвижимости, тем выше его стоимость и доход, который он может приносить. Это определяет большую стоимость земли при приближении к центру и ее снижение к окраинам города.

Предложения продажи коммерческих земельных участков

Специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» были изучены имеющиеся в открытых источниках предложения продажи коммерческих земельных участков, предназначенных под строительство жилых комплексов, апартаментов, гостиничных комплексов в г. Москва.

Ниже приведен перечень имеющихся на дату оценки предложений продажи (см. табл. 13).

Таблица 13.

Предложения продажи земельных участков

№ аналога	Адрес	АО г. Москвы / Район / метро	Ссылка	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь ОН, кв. м
1	г. Москва, пересечение ул. Автозаводская с Симоновской набережной	ЮАО /Даниловский / м. Тульская	https://zdanie.info/3586/3587/object/59095	20 700,0	0,0
2	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 66 к 2	ЮАО / Нагорный / м. Варшавская	https://www.cian.ru/sale/commercial/152187192/	5 132,0	1 064,0
3	г. Москва, ЦАО, Космодамианская наб., д. 4	ЦАО/ Замоскворечье/ Новокузнецкая	https://zdanie.info/3586/3587/object/293099	2 359,0	2 398,0
4	г. Москва, Дмитровское ш., д. 102В, стр. 2	САО / Восточное Дегунино/ м. Алтуфьево	https://zdanie.info/3586/3588/object/34453	10 400,0	1 783,4
5	г. Москва, ул. Большая Филевская, вл. 32	ЗАО / Филевский парк/ Пионерская	https://zdanie.info/3586/3588/object/3795	12 700,0	728,0

Источник: указан в таблице.

3.2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты и факторов, влияющих на их стоимость

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид разрешенного использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7), все

земли делятся на семь категорий, определяющих **вид целевого назначения земли**, а именно:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Все земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Таким образом, все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Таблица 14.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных,	1.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20	
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.9
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов	1.17

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	сельскохозяйственного производства	
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19
Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2.0
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;	2.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2	3.0
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	3.2
Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	3.2.1
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	3.4.2
Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)	3.4.3
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	3.5.2
Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3	3.6
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	3.6.2
Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	3.6.3
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	3.7
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	3.7.1
Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	3.7.2
Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2	3.8
Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	3.8.2
Обеспечение научной деятельности	Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3	3.9
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	3.9.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Проведение научных испытаний	Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9.3
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2	3.10
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	3.10.2
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон	4.8.2
Проведение азартных игр в игорных зонах	Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8.3
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10
Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	5.0
Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	5.1
Обеспечение спортивно-	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест	5.1.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
зрелищных мероприятий	(стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	5.1.4
Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.5
Авиационный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1.6
Спортивные базы	Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	5.1.7
Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	5.2
Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	5.2.1
Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	5.3
Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	5.4
Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун	5.5
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории	6.1
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения,	6.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	7.0
Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	7.1
Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1
Обслуживание железнодорожных перевозок	Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами	7.1.2
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального	7.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов	7.4
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Внеуличный транспорт	Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров)	7.6
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	8.0
Обеспечение вооруженных сил	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования	8.1
Охрана Государственной границы Российской Федерации	Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации	8.2
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в	8.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	8.4
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	9.0
Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	9.1
Курортная деятельность	Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	9.2
Санаторная деятельность	Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	9.2.1
Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3
Использование лесов	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.4	10.0
Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов	10.1
Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов	10.2
Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов	10.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	(сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	
Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов	10.4
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0
Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	11.1
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для	13.0

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
	размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2

Источник:
http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=321389&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.662227374231144#07540935632565058

Вида права пользования земельным участком:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

Местоположение и окружение:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

- мелкие участки до 0.5 га;
- средние участки 0.5 - 5 га;
- большие участки 5 - 20 га;
- крупные участки свыше 50 га.

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

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

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости.

Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

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

Вывод: рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве долгосрочной аренды, имеет категорию земель – земли населенных пунктов, и может использоваться (вид разрешенного использования) под многоэтажную жилую застройку.

3.2.4. Анализ фактических данных о ценах предложений к продаже объектов из сегмента рынка объектов оценки

В соответствии с требованиями п. 11в ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи прав на объекты из сегмента рынка объекта оценки – застроенных земельных участков, предназначенных под коммерческое или жилищное строительство в г. Москве.

Рассматривались цены предложений к продаже объектов, представленных и опубликованных в сети Интернете (по данным интернет-порталов, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости).

В табл. 15, 16 представлены данные об объектах анализа.

Таблица 15.

Данные об объектах анализа

№ анала га	Адрес	АО г. Москвы / Район / метро	Ссылка	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь ОН, кв. м
1	г. Москва, пересечение ул. Автозаводская с Симоновской набережной	ЮАО /Даниловский / м. Тульская	https://zdanie.info/3586/3587/object/59095	20 700,0	0,0
2	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 66 к 2	ЮАО / Нагорный / м. Варшавская	https://www.cian.ru/sale/commercial/152187192/	5 132,0	1 064,0
3	г. Москва, ЦАО, Космодамианская наб., д. 4	ЦАО/ Замоскворечье/ Новокузнецкая	https://zdanie.info/3586/3587/object/293099	2 359,0	2 398,0
4	г. Москва, Дмитровское ш., д. 102В, стр. 2	САО / Восточное Дегунино/ м. Алтуфьево	https://zdanie.info/3586/3588/object/34453	10 400,0	1 783,4
5	г. Москва, ул. Большая Филевская, вл. 32	ЗАО / Филевский парк/ Пионерская	https://zdanie.info/3586/3588/object/3795	12 700,0	728,0

Источник: Анализ Оценщика.

Таблица 16.

Данные об объектах анализа

Вид права	Наличие строений	Стадия проекта	Проект	Общая площадь ОН по проекту, кв. м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./кв.м
долгосрочная аренда	строений нет (снос не требуется)	получен ГПЗУ	строительство многофункционального жилого комплекса комфорт-класса	68 000,0	2 000 000 000	96 618
собственность	требуется снос	получен ГПЗУ	строительство жилого комплекса	11 700,0	200 000 000	38 971
долгосрочная аренда	требуется снос	получен ГПЗУ	строительство отеля	8 588,0	1 110 000 000	470 538
собственность	требуется снос	получен ГПЗУ	строительство комплекса апартаментов	9 632,0	350 000 000	33 654
собственность	требуется снос	получен ГПЗУ	строительство элитного жилья	29 210,0	1 110 000 000	87 402

Источник: Анализ Оценщика.

Как показала выборка предложений по продаже (сделки) земельных участков, минимальная стоимость 1 кв. м составляет 33 654 руб., а максимальная стоимость за 470 538 руб.

Данный диапазон цен предложений не учитывает скидки на торг, а также отличия по основным ценообразующим параметрам.

3.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Исследование влияния основных факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов

недвижимости представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Объект сдан государственной приемочной комиссии.

Источник: http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований, посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Данные исследования представлены в исследованиях Ассоциации развития рынка СтатРиэлт.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. ниже.

Таблица 18.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков собственности.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,95	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,99	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,77	0,97	**0,88**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,63	0,83	**0,73**
5	Для других целей	0,69	0,93	**0,81**
	"Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,93	0,84

Источник. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2894-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты

ряда исследований, посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

Исследования, проведенные Ассоциацией развития рынка СтатРиэлт: 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).

Таблица 19.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

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 Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1]	По регионам[2]		
					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	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
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	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
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	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda

5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно-торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,50	0,46	0,55

Источник. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 81.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик **земельных участков** рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 102.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки

на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Ниже приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 22.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под индустриальную застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,24	1,19
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,19	1,16

Источник. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 163.

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны в качестве объектов-аналогов.

В рамках настоящей оценки рассматривается ВРИ согласно полученным ГПЗУ в рамках перспективной застройки земельных участков.

8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Нет.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке площадью расположены здания производственно-складского назначения, а административными (офисными) помещениями постройки 1990 года.

Большая площадь земельного участка не застроена и используется в качестве открытой территории (стоянки и проезды), что в условиях дефицита свободных земельных участков в г. Москве, не целесообразно.

Заказчик предоставил Оценщику документы, из которых следует, что на данном земельном участке (после сноса существующих строений) будет реализован инвестиционный проект по строительству многофункционального жилого комплекса в составе:

- жилой корпус H (жилье комфорт-класса);
- офисное здание – корпус F;
- офисное здание – корпус G;
- блок начальных классов (БНК) на 250 мест, состоящий из школы на 100 мест и центра дополнительного образования (ЦДО) для детей на 150 мест;
- подземный одноуровневый паркинг, расположенный под всей территорией комплекса.

Вывод: На основании проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что использование объектов оценки для реализации проекта строительства многофункционального жилого комплекса, является вариантом наиболее эффективного использования.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки объектов недвижимости (улучшений)

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки рыночной стоимости земельного участка является

метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2, 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный *метод* основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс.

Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). 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.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим

факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

5.4. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ;
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении *методов регрессионного анализа* Оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участок может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^{n} (C_{ec}^{i} + \sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})) * K_{i} ,$$

где:

C_{ec}^{i} - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^{m} \Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{оа}^{j})$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка;

метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях

конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.5. Согласование результатов оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в

соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

5.6. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых зданий представлен в табл. 23.

Таблица 23.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых зданий

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	Ввиду того, что оцениваемые улучшения (здания) подлежат сносу в целях дальнейшей реализации проекта по строительству многофункционального жилого комплекса, то в рамках настоящего подхода определялось стоимость возвратных материалов, полученных при демонтаже оцениваемых зданий. Существующая информационная и справочная база сборников УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства) позволяет рассчитать стоимость строительства оцениваемых зданий.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется, в рамках затратного подхода используется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости)	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод укрупненных элементных показателей стоимости) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод единичных расценок	Ввиду того, что в рамках затратного подхода предполагается использовать метод сравнительной единицы, то данный метод (метод единичных расценок) при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	Ввиду того, что оцениваемые улучшения (здания) подлежат сносу, то методы сравнительного подхода не использовались.	Метод использовать нецелесообразно.	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод корректировок		Метод использовать нецелесообразно.	
Метод регрессионного анализа		Метод использовать нецелесообразно.	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	Ввиду того, что оцениваемые улучшения (здания) подлежат сносу, то методы сравнительного подхода не использовались.	Метод использовать нецелесообразно.	Доходный подход не используется
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать нецелесообразно.	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать нецелесообразно.	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости улучшений (зданий), используется затратный подход, в рамках которого применяется метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельного участка является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования сравнительного (рыночного) и доходного подходов и методов оценки в рамках каждого из указанных подходов для рассматриваемого земельного участка, представлен в табл. 24.

Таблица 24.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для рассматриваемого земельного участка

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части определения отдельных корректировок)
Метод корректировок	В открытых источниках информации имеется информация об офертах к продаже земельных участков коммерческого назначения, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство создает предпосылки для использования данного метода.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В результате проведенного анализа возможности использования аппарата корреляционно-регрессионного анализа, определено, что количества объектов анализа недостаточно для построения модели. По данной причине метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод корректировок, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость оцениваемого земельного участка сравнительным подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках отсутствует информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода. Кроме того, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение определять стоимость оцениваемого земельного участка сравнительным подходом, т.к., по мнению Оценщика, сравнительный подход наиболее точно дает возможность определить стоимость объекта.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости оцениваемого земельного участка используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельного участка

6.1.1. Расчет стоимости земельного участка сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Сравнительный (рыночный) 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.

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом корректировок

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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных оцениваемым объектам.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, аналогичных оцениваемым и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве объектов-аналогов были отобраны объекты, максимально схожие по качественным характеристикам с аналогичными характеристиками оцениваемых объектов, а именно, в качестве объектов-аналогов были отобраны земельные участки, предназначенные под реализацию инвестиционных проектов по строительству многоэтажных жилых домов.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 25, 26.

Таблица 25.

Результаты выбора объектов-аналогов

№ объекта-аналога	Кадастровый номер участка	Адрес объекта	АО г. Москвы / Район / метро	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь ОН, кв. м	Категория ЗУ	ВРИ ЗУ	Вид права
1	77:05:0002002:117	г. Москва, пересечение ул. Автозаводская с Симоновской набережной	ЮАО /Даниловский / м. Тульская	20 700,0	0,0	земли населённых пунктов	для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (по документу: для завершения проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации торгового комплекса типа "кэш энд керри")	долгосрочная аренда
2	нет данных	г. Москва, Варшавское шоссе, д. 66	ЮАО / Нагорный / м. Варшавская	5 132,0	1 064,0	земли населённых пунктов	для размещения административных и офисных зданий	долгосрочная аренда
3	нет данных	г. Москва, ул. Большая Филевская, вл. 32	ЗАО / Филевский парк/ Пионерская	12 700	728,0	земли населённых пунктов	эксплуатация существующих зданий и сооружений	собственность

Источник: Анализ Оценщика.

Таблица 26.

Данные об объектах анализа

№ объекта-аналога	Стадия проекта	Проект	Общая площадь ОН по проекту, кв. м	Цена предложения/ сделки, руб.	Удельная цена предложения, руб./Га
1	получен ГПЗУ	строительство многофункционального жилого комплекса комфорт-класса	68 000,0	2 000 000 000	966 183 575

№ объекта-аналога	Стадия проекта	Проект	Общая площадь ОН по проекту, кв. м	Цена предложения/ сделки, руб.	Удельная цена предложения, руб./Га
2	получен ГПЗУ	строительство жилого комплекса	11 700	200 000 000	389 711 613
3	получен ГПЗУ	строительство элитного жилья	29 210	1 110 000 000	874 015 748

* - цена сделки.

Источник: Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенной единицей сравнения цены продажи является удельная единица измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовалась характерную для данного сегмента рынка единицу измерения: цена одного гектара площади земельного участка.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения – руб./Га площади земельного участка.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория;
   - разрешенное использование по проекту.
7. Местоположение, а именно:
   - адресный ориентир.
8. Физические характеристики:
   - площадь земельного участка;
   - площадь улучшений (зданий) находящихся на земельном участке.
9. Экономические характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - внутриквартальное расположение объекта недвижимости;
    - ограниченность доступа к объекту недвижимости.
    - прочее.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов представлено в табл. 27.

Таблица 27.

Сравнение оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право долгосрочной аренды	право собственности через продажу 100% долей в ООО	право долгосрочной аренды через продажу 100% долей в ООО	право долгосрочной аренды через продажу 100% долей в ООО	Отличия существенные, вводится поправка на передаваемые имущественные права
Условия финансирования	полная, единовременная оплата собственными средствами покупателя	полная, единовременная оплата собственными средствами покупателя	полная, единовременная оплата собственными средствами покупателя	полная, единовременная оплата собственными средствами покупателя	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Условия продажи	типичные для рынка отношения между продавцом и покупателем	типичные для рынка отношения между продавцом и покупателем	типичные для рынка отношения между продавцом и покупателем	типичные для рынка отношения между продавцом и покупателем	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования					
- категория	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*земли населенных пунктов*	*Отличий нет, корректировка не проводилась*
- разрешенное использование по проекту	*строительство многофункциональ ного жилого комплекса*	*строительство многофункциональ ного жилого комплекса комфорт-класса*	*многоэтажная жилая застройка*	*строительство элитного жилья*	*Отличия не существенные, корректировка не проводилась*
Местоположение					
- адресный ориентир	*САО / Западное Дегунино / м. Селигерская*	*ЮАО /Даниловский / м. Тульская*	*ЮАО / Нагорный / м. Варшавская*	*ЗАО / Филевский парк/ Пионерская*	*Отличия существенные, вводится поправка на адресный ориентир*
Физические характеристики					
- площадь земельного участка, кв. м	*24 252,0*	*20 700,0*	*5 132,0*	*12 700*	*Отличия существенные, вводится поправка на физические характеристики*
- площадь улучшений (зданий) находящихся на земельном участке	*13 494*	*0,0*	*1 064*	*728,0*	*Отличия существенные, вводится поправка на физические характеристики*
Экономические характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Внутриквартальное расположение	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	без существенных преимуществ	Отличий нет, корректировка не проводилась
Ограниченность доступа	без ограничений	без ограничений	без ограничений	без ограничений	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие улучшений	Участок в рамках расчета оценивается как условно свободный	улучшений нет	улучшения есть	улучшения есть	Отличия существенные, вводится поправка на наличие улучшений

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 29 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (в части поправки на адресный ориентир);
- поправку на физические характеристики (в части поправки на проектную площадь застройки земельного участка);
- поправку на наличие улучшений.

Т.к. выбранные объекты-аналоги имеют отличия от объекта оценки, то для расчета стоимости права аренды рассматриваемого земельного участка, необходимо провести корректировки цен предложений объектов-аналогов.

При сравнении оцениваемого объекта и объектов-аналогов вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи объекта-аналога. Вторая процентная поправка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта

последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Описание проведенных корректировок

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Одним из основных ценообразующих факторов является вид имущественных прав. На рынке земельных участков г. Москвы существует два основных вида имущественных прав на землю: право аренды и право собственности.

Земельная аренда – это соглашение между двумя лицами (юридическими, физическими), в котором одна из сторон - собственник земли, а вторая – арендатор земли, оформляет во временное владение и пользование (или только во временное пользование) земельный участок для ведения предпринимательской или прочих видов деятельности за арендную плату.

Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований, посвященных анализу величины поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков. Значения величины данной поправки, представленные в исследованиях Ассоциации развития рынка СтатРиэлт, приведены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участ собственности.

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

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

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,95	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,99	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,77	0,97	**0,88**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,63	0,83	**0,73**
5	Для других целей	0,69	0,93	**0,81**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственному расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,93	0,84

Источник. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2894-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (К - 1) * 100\%$$

где:

$К$ - значение коэффициента уменьшения/увеличения цены объекта, представленное в таблице выше.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате скидки к ценам предложений).

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) Значения величины поправки на уторгование для земельных участков различного назначения

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

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 Statrielt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					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	0,85	0,96	0,91	0,92	0,91	0,89
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	0,88	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,92	0,90
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90	0,92	0,90	0,88
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	0,76	0,93	0,85	0,87	0,84	0,82
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,80	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,89	0,87

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению для РФ (ввиду рискованности и масштаба проекта) поправок для земельных участков в размере (минус) 7%.

Поправка на местоположение (в части поправки на адресный ориентир)

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на его стоимость.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги имеют существенное различие в местоположении (расположены в различных административных округах г. Москвы, а соответственно и в различных районах), то необходимо внести поправку, учитывающую данные отличия.

Т.к. объект оценки и объекты-аналоги предполагают многоэтажное жилищное строительство, то в рамках настоящего Отчета оценщик принял решение определить значение данной поправки по наиболее доступным данным, а именно по уровню стоимости жилья в соответствующих районах расположения объекта оценки и объектов-аналогов, через соотношение стоимости 1 кв. м жилья в районе расположения объекта оценки к стоимости 1 кв. м жилья в районах расположения объектов-аналогов. Источником информации по стоимостным значениям жилья в различных районах г. Москвы являлись аналитические исследования, представленные на сайте www.realtymag.ru.

Значения средней стоимости жилья в районах нахождения объекта оценки и объектов-аналогов представлены в табл. 30. Подтверждение данной информации представлено в Приложении к отчету.

Таблица 30.

Значения средней стоимости жилья в районах нахождения объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Район г. Москвы	САО / Западное Дегунино / м. Селигерская	ЮАО /Даниловский / м. Тульская	ЮАО / Нагорный / м. Варшавская	ЗАО / Филевский парк/ Пионерская
Средняя стоимость жилья, руб./кв. м	317 309	393 678	304 598	405 377

Источник: https://www.realtymag.ru/moskva/kvartira/prodazha/prices

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$C_{ОО}$ - средняя стоимость жилья в районе нахождения объекта оценки, руб./кв. м;

$C_{ОА}$ - средняя стоимость жилья в районе нахождения объекта-аналога, руб./кв. м.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на проектную площадь застройки земельного участка)

В рамках настоящего отчета оценщик принял решение при расчете значения данной поправки учесть такой важный ценообразующий фактор, как предполагаемая (проектная) площадь застройки земельного участка.

Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, утвержденной нормами зонирования, например, на основе количества разрешенных для строительства единиц жилья (Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2013. С. 245.).

Соответственно фактор плотности застройки становится одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. Объект оценки принадлежит к сегменту рынка земельных участков под инвестиционные проекты (в нашем случае для строительства многофункционального жилого комплекса). Объекты аналоги являются такими же инвестиционными площадками с имеющимися параметрами планируемой застройки.

Соответственно основным ценообразующим фактором, для объекта оценки и объектов-аналогов будет являться фактор разрешенной плотности застройки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые инвестиционные показатели планируемых к постройке объектов. То есть для незастроенных земельных участков под застройку с утвержденными ТЭП-ми удельным показателем является не стоимость за кв. м земельного участка, а стоимость за кв. м. будущих улучшений. Чем больше разрешено построить – тем дороже (источник: http://www.nkso.ru/files/Vebinar/2017/2017-07-06/Material_Vebinar_2017-07-06.pdf).

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = \left(\frac{К_{ОО}}{К_{ОА}} - 1 \right) * 100\%$$

где:

$К_{ОО}$ - проектная плотность застройки объекта оценки, руб./кв. м;

$К_{ОА}$ - проектная плотность застройки объекта-аналога, руб./кв. м.

В свою очередь, проектная плотность застройки определялось как отношение общей площади объектов недвижимости по проекту к площади земельного участка, на котором это проект планируется реализовать.

После внесения корректировок (поправок) представленных в табл. 60, оценщиком было проанализировано влияние текущей плотности застройки земельных участков существующими зданиями на удельную цену земельных участков. Исходные данные для анализа представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь ЗУ, кв. м	20 700,0	5 132,0	12 700
Площадь улучшений, кв. м	0,0	1 064,0	728,0

Источник: Расчеты Оценщика.

Корректировка на наличие зданий и сооружений, предназначенных под снос и демонтаж произведена по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт.

Таблица 32.

Корректировки на наличие зданий под снос



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с **ветхими зданиями, строениями или сооружениями**, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Примечание:

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda[10]

Ввиду того, что потенциальный покупатель земельного участка со зданиями под снос будет вынужден перед реализацией инвестиционного проекта затратить финансовые средства для сноса

[10] В рамках настоящего отчета даты 30.06.2022 и 01.07.2022 г. тождественны.

зданий, данные затраты прибавляются к стоимости всего объекта.
Для застроенных объектов-аналогов используется средняя граница рыночного диапазона корректировки 0,94, для свободных участков коэффициент 1,00.
Корректировка составит: 1/0,94-1 = 6%

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты корректировки цены объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес местоположения	г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87	г. Москва, Дмитровское ш., д. 102В, стр. 2	г. Москва, Варшавское шоссе, 66 к2	г. Москва, ул. Большая Филевская, вл. 32
Площадь ЗУ, кв. м	24 252,0	20 700,0	5 132,0	12 700,0
Площадь ЗУ, Га	2,4252	2,07	0,5132	1,27
Цена предложения, руб.		2 000 000 000	200 000 000	1 110 000 000
Площадь улучшений, кв. м	13 494,2	0,0	1 783,4	728,0
Плотность застройки	0	0	0,3475	0,0573
Общая площадь проекта, кв. м	90 070,16	68 000	11 700	29 210
Плотность застройки, кв. м/Га	37 139	32 850	22 798	23 000
Удельная цена предложения, руб./Га		966 183 575	389 711 613	874 015 748
Имущественные права на ЗУ	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность
Поправка на передаваемые имущественные права на ЗУ, %		0	0	-15
Скорректированная удельная цена предложения, руб./Га		966 183 575	389 711 613	742 913 386
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %		-12	-12	-12
Скорректированная удельная цена предложения, руб./Га		850 241 546	342 946 219	653 763 780
Район г. Москвы	САО / Западное Дегунино / м. Селигерская	ЮАО /Даниловский / м. Тульская	ЮАО / Нагорный / м. Варшавская	ЗАО / Филевский парк/ Пионерская
Поправка на местоположение, %		-19,4	4,2	-21,7
Скорректированная удельная цена предложения, руб./Га		685 294 686	357 349 960	511 897 040
Поправка на плотность застройки, %		13,1	62,9	61,5
Скорректированная удельная цена предложения, руб./Га		775 068 290	582 123 085	826 713 720
Поправка на наличие улучшений, %		6	6	6
Скорректированная удельная цена предложения, руб./Га		821 572 387	617 050 470	876 316 543
Удельная цена предложения, руб./Га		966 183 575	389 711 613	874 015 748
Отклонение по объекту сравнения, руб./Га		144 611 188	227 338 857	2 300 795
Суммарное отклонение, руб./Га		374 250 840		
Веса		30,7%	19,6%	49,7%
Средневзвешенная стоимость, руб./Га	**808 693 937**	252 222 723	120 941 892	435 529 322
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м, с учетом округлений				**808 693 900**
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м без НДС				**808 693 900**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
округленно				
Итого				1 961 244 000

Источник: Расчеты Оценщика.

На практике сделки по уступке права аренды земельного участка являются достаточно распространенными. Кроме того, действующее законодательство не ограничивает количество сделок по уступке права аренды земли в отношении одного и того же участка. Иными словами, возможна последовательная замена не одного, а даже нескольких арендаторов.

Уведомление о сделке арендодателя земли

Хозяйство может владеть землей не только на праве собственности (ст. 15 Земельного кодекса РФ), но и на праве аренды (ст. 22 Земельного кодекса РФ). Нас интересует второй случай.

Пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса РФ установлено, что арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору другому лицу (перенаем), только получив на это согласие арендодателя.

Данная норма является общей. А касаемо именно земли, ее уточняет пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ. Здесь указано, что арендатор земельного участка может передать свои права и обязанности по договору третьему лицу при условии уведомления арендодателя, если иное не предусмотрено договором аренды земли.

Иначе говоря, для переуступки права аренды земли получать согласие арендодателя не нужно, его достаточно лишь уведомить о сделке.

При этом в пункте 16 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. № 11 разъяснено, что такое уведомление должно быть направлено собственнику земли в разумный срок после совершения соответствующей сделки с третьим лицом. В противном случае арендодатель вправе предъявить хозяйству (первоначальному арендатору) требование о возмещении возникших в связи со сделкой убытков. Такое право ему дает статья 22 Земельного кодекса РФ.

Разумеется, передать свои права и обязанности арендатор может на срок, не превышающий срок действия основного договора аренды, права по которому он передает. Основание – пункт 5 статьи 22 Земельного кодекса РФ.

При передаче права пользования участком третьему лицу ответственным по договору аренды перед арендодателем становится новый арендатор. При этом заключать с собственником земли новый договор аренды ему не требуется (п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ).

Регистрация договора аренды

Земля является одним из видов недвижимого имущества, поэтому права на нее подлежат государственной регистрации, что следует из пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса РФ.

Регистрации подлежит и договор аренды земельного участка, если он заключен на срок не менее одного года (п. 2 ст. 609 Гражданского кодекса РФ, п. 2 ст. 26 Земельного кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 389 Гражданского кодекса РФ уступка права требования по сделке, которая подпадает под государственную регистрацию, также должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки.

Таким образом, договор уступки права аренды земельного участка, если срок аренды превышает один год, должен быть зарегистрирован в порядке, определенном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

НДС при передаче права аренды

Право аренды земли представляет собой имущественное право требовать у арендодателя предоставления арендатору земельного участка в пользование. Это следует из статьи 128 Гражданского кодекса РФ.

При этом гражданское законодательство называет имущественные права одним из видов имущества. А в целях налогообложения, согласно пункту 2 статьи 38 Налогового кодекса РФ, они представляют собой отдельный самостоятельный объект.

В общем случае передача имущественных прав облагается НДС. Основание – подпункт 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса РФ. И если реализация собственно земельных участков и долей в них не признается объектом налогообложения в силу подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ, то на операции по передаче права аренды земельного участка это положение не распространяется. Правда, есть исключение.

При аренде земли у государства или у муниципального образования, когда от имени арендодателя в пределах своих полномочий выступает орган государственной власти или местного самоуправления, арендная плата не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость на

основании подпункта 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса РФ. На это указывает и Минфин России в письмах от 1 февраля 2011 г. № 03-07-11/21, от 2 апреля 2010 г. № 03-07-11/90.

Если же в качестве арендодателя выступает организация или физическое лицо, арендная плата за землю подлежит обложению налогом на добавленную стоимость на общих основаниях (разумеется, если арендодатель является плательщиком налога на добавленную стоимость). Такие разъяснения приведены в письмах Минфина России от 1 февраля 2011 г. № 03-07-11/21, от 15 января 2010 г. № 03-07-11/05, ФНС России от 1 августа 2011 г. № ЕД-4-3/12444.

В случае же передачи права аренды земли НДС исчисляется в общем порядке вне зависимости от того, кто передает такие права. Ведь на случаи взимания платы за право аренды земли органом государственной власти или местного самоуправления положения подпункта 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса РФ не распространяются, так как такая плата является не платой за право пользования природным ресурсом, а лишь платой за получение возможности его использования.

Аналогичные разъяснения приведены, например, в письмах Минфина России от 1 февраля 2011 г. № 03-07-11/21, от 21 апреля 2009 г. № 03-07-11/111. При этом на организацию, которой предоставляются такие права, не распространяются положения пункта 3 статьи 161 Налогового кодекса РФ, то есть ей необходимо исчислять НДС, удерживая его из платы за предоставление права аренды, и перечислять налог в бюджет.

Порядок исчисления налога

Согласно пункту 5 статьи 155 Налогового кодекса РФ, налоговая база при передаче арендных прав определяется в порядке, предусмотренном статьей 154 Налогового кодекса РФ. А пунктом 1 статьи 154 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как их стоимость, исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса РФ, без включения в них налога на добавленную стоимость.

Иными словами, налогом облагается вся стоимость права аренды (без учета НДС), определенная договором.

При этом моментом определения налоговой базы является день передачи права пользования земельным участком. Это следует из пункта 8 статьи 167 Налогового кодекса РФ.

Важно запомнить

Уступить право пользования земельным участком новому арендатору хозяйство может, уведомив о сделке арендодателя в разумный срок. При этом ему придется заплатить со стоимости сделки НДС. Начислить налог нужно на дату передачи имущественных прав сторонней организации.

В нашем случае передача прав аренды на объекты-аналоги (земельные участки) осуществляется через сделку купли-продажи долей в ООО, т.е. через сделку, которая НДС не облагается.

Таким образом, скорректированная цена объектов-аналогов не содержит в себе НДС.

Также в результате интервьюирования представителей собственников объектов (контактные телефоны представлены в приложении к настоящему отчету), выбранных в качестве объектов-аналогов, установлено, что в цене предложений указаны цены, которые собственники «хотят получить от сделки», т.е. схема сделки, предполагающая уплату НДС не рассматривается.

Расчет стоимости имущества

Стоимость оцениваемого земельного участка, полученная на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.} - C_{дем.},$$

где:

$S_{об.}$ – площадь объекта оценки, Га;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб./Га;

$C_{дем.}$ - затраты на демонтаж существующих зданий, руб.

Результаты расчета средних цен на демонтажные работы зданий в г. Москве представлены в табл. 34. Подтверждение данной информации представлено в приложении к настоящему отчету.

Таблица 34.

Результаты расчета средних цен на демонтажные работы зданий в г. Москве

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., руб.	Источник информации
1	Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов, включая вывоз	куб. м в твердом теле	1500	https://snosim.com/price/
2	Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов, включая вывоз	куб. м в твердом теле	1500	https://tdigger.ru/#price
3	Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов, включая вывоз	куб. м в твердом теле	1500	https://stroy-investmsk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdanij-stroenij-sooruzhenij.html
	Среднее значение		**1500**	
	Итого с НДС, руб. за 1 куб. м в твердом теле		**1500**	
	Итого без НДС, руб. за 1 куб. м в твердом теле		**1250**	

Источник: Расчеты Оценщика.

Необходимо отметить, что итоговые цены на демонтаж рассчитываются компаниями по сносу зданий исходя из объемов «в твердом теле». Как правило, расценки включают вывоз мусора в том числе.

Таким образом, стоимость демонтажа 1 куб. м существующих зданий, составит 1 500 руб./куб. м с учетом НДС.

Соответственно, значение данного показателя без учета НДС, с учетом округлений, составит 1 250 руб./куб. м без учета НДС.

Стоимость затрат на демонтаж существующих зданий на оцениваемом земельном участке рассчитывалась по формуле:

$$C_{дем.} = C_{дем.}^{уд.} * Vтв,$$

где:

$C_{дем.}^{уд.}$ - удельная стоимость затрат на демонтаж существующих зданий, руб./куб. м без учета НДС;

Vтв - строительный объём существующих зданий в твердом теле, куб. м. Значения строительного объема представлены в технических паспортах на здания, далее к строительному объему применен так называемый Кр коэффициент разрыхления 2,65 (строительный объем разделен на Кр). Рассчитанное значение данного показателя составляет 67 117 куб. м /2,65 = 25 327,2).

Таким образом, стоимость затрат на демонтаж существующих зданий на оцениваемом земельном участке составит:

$$C_{дем.} = 1\,500 * 25\,327{,}2 = 31\,659\,000 \text{ руб.},$$

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, без учета НДС, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, Га	Удельная стоимость, руб./Га без НДС	Стоимость ЗУ с учетом округлений, без НДС, руб.	Затраты на демонтаж зданий, руб. без НДС	Итоговая стоимость ЗУ с учетом округлений, без НДС, руб.
г. Москва, Дмитровское ш., вл. 87	77:09:0002025:30	2,4252	808 693 900	1 961 244 000	31 659 000	1 929 585 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.2. Расчет стоимости земельного участка доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта оценки представлено в разделе 5.6 настоящего Приложения.

6.1.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что для оценки стоимости права аренды земельного участка был использован только один подход к оценке – сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости права аренды земельного участка площадью 24 252,0 кв. м, кадастровый номер: 77:09:0002025:30, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Дмитровское, вл. 87, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 929 585 000 руб.

6.2. Расчет стоимости зданий

6.1.1. Расчет стоимости зданий затратным подходом

При проведении настоящей оценки для определения стоимости затрат на замещение оцениваемых улучшений (зданий), использовался метод сравнительной единицы. Основная расчетная зависимость, реализующая данный метод имеет следующий вид:

$$C_{об} = (C_{ед} + \sum_{j=1}^{m} C_j) * V(S,L) * \prod_{i=1}^{n} K_i \ ,$$

где:

$C_{ед}$ – удельная стоимость затрат на замещение объекта-аналога;

$V(S,L)$ – количество единиц сравнения объекта оценки объем (площадь, длина);

$\sum_{j=1}^{m} C_j$ - сумма поправок первой группы;

$\prod_{i=1}^{n} K_i$ - множество относительных поправок к удельной стоимости затрат на замещение объекта.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность действий.

1. Выбор укрупненного стоимостного показателя стоимости затрат на замещение объектов недвижимости, с учетом их типологических особенностей, характеризуется следующими показателями:

- этажность;
- высота этажа;
- планировочный тип;
- общая площадь (объем, длина) объекта;
- класс качества объекта;
- конструктивная система.

2. Расчет поправок к стоимости отдельных конструктивных элементов, необходимых для учета неполного соответствия объектов недвижимости объектам-аналогам по конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем (поправки первой группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ.

Данная поправка учитывает существенные различия в конструктивных решениях и оборудовании объектов недвижимости и объектов-аналогов.

Поправки на отличия в конструктивных решениях.

Данный вид поправок рассчитывается при наличии отличий в конструктивных решениях элементов зданий и используемых материалов. Поправка рассчитывается на основе зависимости вида:

$$\Delta C_i = C_i * (\frac{\varphi_o}{\varphi_a} - 1) \ ,$$

где:

C_i - удельная стоимость затрат на замещение конструктивного элемента;

φ_o, φ_a - ценностные коэффициенты для конструктивных элементов объекта оценки и объекта аналога, соответственно.

3. Расчет поправок к стоимости групп конструктивных элементов, учитывающих отличия объектов недвижимости и объектов – аналогов характерных для объекта в целом (поправки второй группы). На данном этапе расчетов основными поправками являются:

- поправка на разницу в объеме или площади;
- поправка, учитывающая регионально-климатический (регионально – экономический) коэффициент;
- поправка, учитывающая различия в сейсмичности;
- поправка, учитывающая изменение цен в строительстве;
- поправка, учитывающая прибыль предпринимателя;
- поправка (коэффициент), учитывающая налог на добавленную стоимость.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Данная поправка учитывает изменение стоимости работ, обусловленное различиями в размерах оцениваемого объекта (здания) объекта-аналога.

Коэффициент соотношения объема (площади) оцениваемого объекта и объекта – аналога определялся по формуле:

$$K_{V(S)} = \frac{V_O(S_O)}{V_A(S_A)},$$

где:

$V_O(S_O)$ – объем (площадь) оцениваемого объекта, куб. м (кв. м);

$V_A(S_A)$ – объем (площадь) объекта – аналога, куб. м (кв. м).

Количественные значения поправок приведены в соответствующих разделах справочников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ и представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Поправка на разницу в объеме (площади) для сборников УПСС издательства КО-ИНВЕСТ

Поправка на разницу в объеме		Поправка на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1,0	1,16 – 1,5	0,95
1,31 – 2,0	0,87	> 1,5	0,93
> 2,0	0,86		

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ, 2016 г..

Регионально-климатическая (регионально – экономическая) поправка

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Данная поправка вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в соответствующем справочнике УПСС.

Расчет коэффициента проводится по следующей формуле:

$$K_{сейсм.} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c},$$

где:

α_c, α_i, - коэффициенты уровня стоимости объекта соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Количественные значения коэффициентов для расчета корректировки на сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1

Сейсмичность в баллах	а
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Источник: 1. Общая часть справочников укрупненных показателей стоимости строительства издания КО-ИНВЕСТ, 2016 г..

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Данная поправка вводится для учета изменения цен в строительства относительного базового уровня (уровня цен для выбранного объекта-аналога).

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя, связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

Рентабельность инвестиций (прибыль предпринимателя, инвестора) может быть рассчитана на основе зависимости вида:

$$R_{ин.} = (1+D)^T - 1,$$

где:

D - доходность инвестиций, % годовых;

T - срок строительства объекта (реализации проекта), лет.

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

1. Подбор объектов-аналогов для оцениваемых зданий

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и выбранных объектов-аналогов представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Сравнительные характеристики оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов

Наименование оцениваемого объекта	Характеристика оцениваемого объекта			Характеристика объекта-аналога					Наименование аналога / источник информации
	КС	V, куб. м	Основной материал	КС	V, куб. м	Основной материал	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Ед. изм	
Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479 11599,7 кв м	КС-1	14 756 (адм. часть)	кирпич	КС-1	10 000	кирпич	10 539	1 куб. м	Административные здания / Общественные здания, 2020 код ruО3.03.000.008
	КС-1	40 288 (произв. часть)	ж/б панели, кирпич	КС-1	50 000	ж/б панели, кирпич	3 484	10 куб. м	Трехэтажные корпуса по производству мебели / Промышленные здания, 2021 код ruП3.03.000.0140
Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018 891,2 кв м	КС-1	4 680	кирпич	КС-1	5 000	кирпич	2 519	10 куб. м	Деревообделочные мастерские / Промышленные здания, 2021 код ruП3.19.000.0003
Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019 1003,3 кв м	КС-1	7 393	кирпич	КС-1	10 000	кирпич	2 527	10 куб. м	Котельные, топливо - газ, мазут / Промышленные здания, 2021 код ruП3.19.000.0047

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Показатели справочников 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. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Росстроя);

- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- 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;
- другие затраты.

2. Определение поправок для оцениваемых объектов

Определение поправок первой группы

Так как основные конструктивные характеристики оцениваемых объектов и объектов-аналогов идентичны, поправки первой группы не вводились.

Определение поправок второй группы.

Поправка на разницу в объеме или площади.

Значение коэффициента, учитывающего различие объекта недвижимости от объекта-аналога в строительном объеме, определялось на основе зависимости следующего вида:

$$K_{объем} = \frac{V_o}{V_{спр.}},$$

где:

V_o - строительный объем объекта недвижимости, куб. м;

$V_{спр.}$ - строительный объем объекта, выбранного в качестве объекта-аналога, куб. м.

Результаты расчета поправки на разницу в объеме или площади для объектов недвижимости, для которых эта поправка может применяться, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты расчета поправки на разницу в объеме или площади

№ п/п	Наименование объекта	Vo, куб. м	Vспр., куб. м	Vo/Vспр	Ks/o
1	Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479 11599,7 кв м	14 756 (адм. часть)	10 000	1,48	0,87
		40 288 (произв. часть)	50 000	0,81	1
2	Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018 891,2 кв м	4 680	5 000	0,94	1
3	Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019 1003,3 кв м	7 393	10 000	0,74	1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Поправка, учитывающая регионально - климатические условия

Данная поправка учитывает климатические условия и региональные уровни цен на ресурсы, используемые в строительстве объектов. Данная поправка позволяет учесть средний уровень региональных различий. Количественные значения данной поправки представлены в разделе 8.2.1. «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в Российской Федерации на 01.01.2022 г.» справочника «Индексы цен в строительстве» издания КО-Инвест, выпуск 118, 2022 год, С. 69, С. 77 (по состоянию на дату оформления отчета более актуальный сборник КО-Инвест отсутствует, Оценщик использует имеющиеся на дату оценки данные).

В соответствии с указанным источником информации значение данного показателя для объектов, имеющих класс конструктивной системы КС-1, составляет 1,089 для сборников 2021 г. и 1,220 для сборников 2020 г.

Изменение цен в строительстве рассчитано с 01.01.2022 до 30.06.2022 г. далее.

Поправка, учитывающая различия в сейсмичности.

Рассматриваемые объекты и объекты – аналоги находятся в районе с одинаковыми (равными) условиями сейсмичности, величина коэффициентов α для рассматриваемых объектов недвижимости и объектов – аналогов составила одинаковое значение. Виду этого, значение поправки (корректировки) на различие в сейсмичности принято равным 1,0.

Поправка, учитывающая изменение цен в строительстве.

Для определения коэффициента пересчета стоимости затрат на замещение объекта от базового

уровня цен 01.01.2022 г. (данные в справочниках УПСС приведены на эту дату) использовались индексы СМР в сборнике «Индексы цен в строительстве» издания КО-Инвест, выпуск 118, 2022 год, С. 63, С. 148. Расчет данной поправки проводился для г. Москвы с использованием индексов СМР.

Таблица 40.

Индексы на СМР для г. Москвы (переход от цен сборника к ценам на дату оценки)

№ п/п	Показатель	Значение	Источник/ способ расчета
1	Индекс СМР для г. Москвы на 01.01.2022 к 01.01.2021 г.	1,089	"Индексы цен в строительстве", № 118, С. 69
2	Индекс СМР для г. Москвы на 01.01.2022 к 01.01.2020 г.	1,220	"Индексы цен в строительстве", № 118, С. 77
3	Индекс СМР для г. Москвы на январь 2022 г.	1,0865	"Индексы цен в строительстве", С. 63
4	Индекс СМР для г. Москвы на март 2022 г.	1,1029	"Индексы цен в строительстве", С. 63
5	Скорректированный индекс на март 2022 г.	1,015094	= п.4 / п. 3
6	Темп прироста с марта по июнь 2022 г.	0,844%	"Индексы цен в строительстве", С. 148
7	Скорректированный индекс на с января по июнь 2022 г.	1,023662	= п.5 * (1 + п.6)
8	Скорректированный индекс для сборников 2021 г.	1,114768	= п. 1 * п.7
9	Скорректированный индекс для сборников 2020 г.	1,360017	= п. 2 * п.7

Источник: Расчеты Оценщика.

Поправка, учитывающая прибыль предпринимателя.

Как было отмечено ранее, прибыль предпринимателя является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Данная величина отражает степень риска и уровень компетентности предпринимателя (инвестора), связанные с реализацией строительного проекта, а также тот факт, что возможность использования объекта откладывается по сравнению с приобретением готового объекта.

При проведении настоящей оценки значение величины прибыли предпринимателя было определено на основе информации, представленной в исследованиях Ассоциации развития рынка СтатРиэлт:

Таблица 41.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство коммерческих объектов, % в год (прибыль девелопера)

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка). Прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполняющей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,07	0,16	0,11
2	Торговые помещения и здания	0,05	0,08	0,06
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,04	0,03
4	Складские помещения и здания	0,05	0,14	0,09
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,04	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,16	0,08

Источник:. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2876-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2022-goda

Поправка, учитывающая коэффициент налога на добавленную стоимость.

Согласно действующему законодательству РФ, на дату проведения оценки ставка налога на добавленную стоимость (НДС) составляет 20%. Таким образом, коэффициент, учитывающий НДС, составляет 1,2.

3. Определение стоимости затрат на замещение объектов.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов, с учетом округлений, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Ед. изм. (V, куб. м)	Значения поправок первой группы	Значения поправок второй группы						Стоимость затрат на замещение, руб.
					Ks/o	Кпер.	Ксейсм.	Крег.	Кпред.	Кндс	
1	Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479 11599,7 кв м	12 723	куб. м	0	0,87	1	1,2	1,360	1,000	1,03	274 562 000
		39 019	10 куб. м	0	1	1	1,2	1,115	1,000	1,09	229 215 000
	Итого										**503 777 000**

№ п/п	Наименование объекта	Удельная стоимость, руб./ед. изм.	Ед. изм. (V, куб. м)	Значения поправок первой группы	Значения поправок второй группы						Стоимость затрат на замещение, руб.
					Ks/o	Кпер.	Ксейсм.	Крег.	Кпред.	Кндс	
2	Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018 891,2 кв м	28 206	10 куб. м	0	1	1	1,2	1,115	1,000	1,09	19 248 000
3	Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019 1003,3 кв м	27 752	10 куб. м	0	1	1	1,2	1,115	1,000	1,09	29 916 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

4. Расчет стоимости оцениваемых зданий на основе использования затратного подхода

В общем случае стоимость объектов недвижимости, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{из.} = C_{об} * (1 - И_{ф}) * (1 - И_{фн}) * (1 - И_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство объекта;

$И_{ф}$ - величина физического износа;

$И_{фн}$ - величина функционального износа;

$И_{вн}$ - величина внешнего износа.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента строительство объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии строительства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем. В настоящем Отчете значение внешнего износа было принято равным нулю.

Таким образом, в настоящем Отчете для оцениваемого имущества определялся только физический износ.

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих

повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Значение физического износа для оцениваемых объектов определялось методом срока жизни (учет эффективного возраста и срока экономической жизни).

Сроки полезной службы оцениваемых объектов определены на основании «Руководства по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений РТМ 1652-10-91» (приложение 1), приведены в табл. 43.

Таблица 43.

Нормативный срок службы зданий

Наименование зданий, сооружений, конструктивных элементов	Нормативный срок службы, лет			
	в нормальных условиях	при степени агрессивного воздействия среды		
		слабой	средней	сильной
I. Здания производственные и непроизводственные				
1) Здания многоэтажные (более двух этажей), за исключением многоэтажных зданий типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных производств); здания одноэтажные с железо бетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическим и другими долговечными покрытиями, с площадью пола свыше 5 тыс. м с сеткой колонн 6 м и более.	100	80	60	40
2) Здания двухэтажные всех назначений, кроме деревянных всех видов; здания одноэтажные с железобетонным и металлическим каркасами, с сеткой колонн 6 м и более, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями с площадью пола до 5 тыс. м	83	66	42	33
3) Здания многоэтажные типа этажерок специального технологического назначения (обогатительных фабрик, дробильных, размольных, химических цехов и других аналогичных производств).	59			
4) Здания одноэтажные бескаркасные со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и кирпичными колоннами и столбами, с железобетонными, металлическими деревянными и другими перекрытиями.	60	48	36	30
5) Здания деревянные с брусчатыми и бревенчатыми стенами.	30	30		

Источник: http://www.norm-load.ru/SNiP/Data1/54/54138/#i453643 .

Срок службы здания площадью 11 599,7 кв. м может быть определен на уровне 100 лет.

Срок службы зданий (стр. 2 и стр. 3) может быть определен на уровне 60 лет.

Срок эксплуатации оцениваемых зданий определялся на основе зависимости следующего вида:

$$T = Год\ оценки - Год\ ввода,$$

где:

$Год\ оценки$ - год, в котором проводится оценка;

$Год\ ввода$ - год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию (год окончания строительства).

При расчете сроков эксплуатации оцениваемых зданий использовались следующие данные:

- год, в котором проводится оценка – 2022 (согласно заданию на оценку);
- год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – 1990 г. (согласно данным технических паспортов на здания).

Таким образом, рассчитанное значение срока эксплуатации оцениваемых зданий составит:

$$T = 2022=1990 = 32\ года$$

Рассчитанное значение физического износа данным методом для оцениваемых зданий, с учетом округлений, составит:

- для здания площадью 11 599,7 кв. м – 32%.
- для зданий (стр. 2 и стр. 3) – 53%.

Результаты расчета стоимости оцениваемых зданий, с учетом их износа и округлений, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчетов стоимости оцениваемых зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, с учетом их износа и округлений

Наименование объекта		Стоимость затрат на восст., руб.	$Ф_{физ.}$, %	$Ф_{функ.}$, %	$Ф_{внеш.}$, %	$С_{изн.}$, руб. (округленно)
Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479	11599,7 кв м	274 562 000	32	0	0	186 702 000
Производственная часть		229 215 000	32			155 866 000
Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018	891,2 кв м	19 248 000	53	0	0	8 982 000
Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019	1003,3 кв м	29 916 000	53	0	0	13 961 000

Источник: Расчеты Оценщика.

5. Определение стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций зданий

Как показал анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, демонтаж (снос) существующих улучшений (зданий) является наиболее рациональным.

В результате разборки на объектах образуются: строительный мусор; вторичное сырье (металлолом, дрова, кирпичный щебень и т.д.); материалы и конструкции, пригодные к повторному применению, так называемые возвратные материалы.

При решении вопросов об отражении в смете доходов и затрат, связанных с использованием возвратных материалов, руководствуются следующими положениями:

- возвратные материалы являются собственностью заказчика;

- стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно-строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;

- условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда. При этом возможны три случая:

а) устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика;

б) предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ, стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате выполненных работ;

в) не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с соответствующими органами (определить место складирования) и оплатить подрядчику затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.

В общем случае, количество пригодных для применения возвратных материалов, полученных от разборки и передаваемых заказчику или подлежащих складированию с целью дальнейшего использования, а также конкретная масса негодных материалов и строительного мусора, подлежащих вывозу на свалку, определяются на основании актов обследования и осмотра их в натуре.

Обычно предусматривается повторное использование долговечных материалов (железобетонные плиты, колонны, облицовочные плиты и т.д.). В этом случае в смете необходимо учесть затраты на приведение их в пригодное состояние: очистку, облагораживание, стоимость работ по испытанию материалов и сертификации.

Затраты на вывоз строительного мусора, получаемого от разборки конструктивных элементов, санитарно – технического оборудования зданий и сооружений определяются в сметах по действующим тарифам на перевозки грузов для строительства (с учетом погрузки), исходя из массы мусора и расстояния вывоза от строительной площадки до места свалки. Объемная масса строительного мусора (в плотном теле) принимается по усредненным нормам, т/м^3. Масса разбираемых металлоконструкций и инженерно – технологического оборудования принимается по проектным данным.

При расчете стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, использовалась методика СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденные Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24.02.1972 г.

В данной методике расчет выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, исчисляется в виде процента от восстановительной стоимости зданий с учетом их физического износа, а также от материала стен, этажности и строительного объема зданий.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов – трех цифровых и одного буквенного:

- первый индекс шифра обозначает материал стен здания (1 – каменные, 2- деревянные, 3 – стены смешанной конструкции);
- второй индекс шифра обозначает этажность здания (1 – одноэтажное, 2 – двухэтажное, 3 – трехэтажные);
- третий индекс шифра обозначает категорию физического износа здания (1 – до 20%, 2 – от 21% до 40%, 3 – от 41% до 60%, 4 – от 61% до 80%);
- четвертый индекс шифра определяет объем здания.

В данные нормы включены затраты по приведению материалов, получаемых от разборки зданий, в состояние, пригодное для повторного использования в строительстве или для их реализации, а также затраты на транспортирование материалов к месту их складирования, погрузочно – разгрузочные работы и хранение.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий с учетом износа)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в куб.м, до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2				
1-1-2	10,6	9,5	8,37				
1-1-3	6	5,4	5				
1-1-4	1,85	1,6	1,4				
1-2-1		14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2		9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3		7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4		4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1				12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2				7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3				6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4				1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14		
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02		
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48		
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16		
2-2-1			8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2			6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3			6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4			2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1			10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2			8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3			4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4			2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

Источник: Методика СН 436-72

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, проводился по формуле:

$$C_{мат.} = C_{изн.} * K_{вых.} / 100,$$

где:

$C_{мат.}$ – стоимость материалов, получаемых при разборке здания;

$К_{вых.}$ – нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе, %.

Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе $К_{вых.}$ для оцениваемых зданий определялись на основе данных, представленных в табл. 47.

Расчет стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета стоимости возвратных материалов, получаемых от разборки конструкций оцениваемых зданий, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии

Наименование объекта	$С_{изн.}$, руб.	Индекс материала стен	Индекс этажности	Индекс категории износа	Строит. объем, куб. м	Стоимость возврат. материалов, руб. (округленно)
Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479 11599,7 кв м	336 452 000	1	3	2	4,7	8 775 000
Производственная часть		1	1	2	3,3	5 144 000
Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018 891,2 кв м	11 909 000	1	1	2	6,3	566 000
Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019 1003,3 кв м	18 873 000	1	1	2	5,7	796 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета стоимости зданий, полученные на основе использования затратного подхода, с учетом округлений

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб. без НДС
1	Здание Объект 1 кадастровый номер 77:09:0002025:1479 11599,7 кв м	8 775 000	7 313 000
	Производственная часть	5 144 000	4 287 000
2	Здание Объект 2 кадастровый номер 77:09:0002025:1018 891,2 кв м	566 000	472 000
3	Здание Объект 3 кадастровый номер 77:09:0002025:1019 1003,3 кв м	796 000	663 000
	Итого:	**15 281 000**	**12 735 000**

Источник: Расчеты Оценщика.

6.1.2. Расчет стоимости зданий сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.6 настоящего Приложения.

6.1.3. Расчет стоимости зданий доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.6 настоящего Отчета.

6.1.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что для оценки стоимости зданий был использован только один подход к оценке – затратный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости зданий, расположенных по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. 87; д. 87 стр. 2; д. 87 стр. 3, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

12 735 000 руб.

VII. ВЫВОДЫ

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости имущества ООО «СЕЛИГЕР ПАРК», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 942 320 000 руб.,

в том числе:

- стоимость зданий (возвратных материалов) – 12 735 000 руб.;
- стоимость права аренды земельного участка – 1 929 585 000 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5
Рыночная информация, используемая в отчете

Бухгалтерская отчетность ООО «СЕЛИГЕР ПАРК»

https://finmozg.ru/finan_demo/index.html

Форма №1 "Бухгалтерский баланс"

Показатель	Код показателя	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
1	2	3	4	5	6	7	8
Актив							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	1110	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1150	1 464 524	1 520 852	1 577 179	1 633 508	1 689 835	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0	0	0
Финансовые вложения	1170	1 539 999	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	21 187	11 835	24 895	11 678	244	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по разделу I	1100	3 025 710	1 532 687	1 602 074	1 645 186	1 690 079	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	7	7	7	1	1	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	1230	5 983	1 974	759	5	883	0
задолженность учредителей по взносам в уставный капитал [?]	1231	0	0	0	0	0	0
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	0	3 200	4 899	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 353	2 823	3 897	2 124	1	0
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по разделу II	1200	14 343	4 804	4 663	5 330	5 784	0
БАЛАНС	1600	3 040 053	1 537 491	1 606 737	1 650 516	1 695 863	0

Пассив							
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 694 845	1 694 845	1 694 845	1 694 845	1 694 845	0
Собственные акции, выкупленные у акционеров *(Указывать без минуса!)*	1320	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	1360	0	0	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-189 804	-172 609	-100 062	-46 714	-974	0
ИТОГО по разделу III	1300	1 505 041	1 522 236	1 594 783	1 648 131	1 693 871	0
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1410	1 525 000	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по разделу IV	1400	1 525 000	0	0	0	0	0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1510	798	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	8 779	14 757	11 709	2 385	1 992	0
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0	0
доходы будущих периодов, возникшие в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи [?]	1531	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	435	498	245	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по разделу V	1500	10 012	15 255	11 954	2 385	1 992	0
БАЛАНС	1700	3 040 053	1 537 491	1 606 737	1 650 516	1 695 863	0

Показатель	Код показателя	За год 2021	За год 2020	За год 2019	За год 2018	За год 2017
Выручка	2110	64 439	54 872	35 758	18 814	0
Себестоимость продаж	2120	85 331	92 027	84 265	68 916	0
Валовая прибыль (убыток)	2100	-20 892	-37 155	-48 507	-50 102	0
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	2220	19 132	21 640	17 960	7 184	0
Прибыль (убыток) от продаж (стр.2100-2210-2220)	2200	-40 024	-58 795	-66 467	-57 286	0
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0	0
Проценты к получению	2320	1 060	0	0	0	0
Проценты к уплате	2330	1 078	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	21 467	132	188	145	0
Прочие расходы	2350	7 972	760	261	33	0
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр.2200+2310+2320-2330+2340-2350)	2300	-26 547	-59 423	-66 540	-57 174	0
Налог на прибыль (стр.2412-2411)	2410	9 351	-13 059	13 216	11 435	0
текущий налог на прибыль *(до 2020 г. это стр. 2410)*	2411	0	0	0	0	0
отложенный налог на прибыль	2412	9 351	-13 059	13 216	11 435	0
Изменение отложенных налоговых обязательств *(до 2020 г.)*	2430	0	0	0	0	0
Изменение отложенных налоговых активов *(до 2020 г.)*	2450	0	0	0	0	0
Прочее	2460	0	-65	-23	0	0
Чистая прибыль (убыток) (стр.2300+2410+2430+2450+2460)	2400	-17 196	-72 547	-53 347	-45 739	0

Данные справочников КО-Инвест для расчета зданий

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ	Этажность: 3, Высота, м: 4.4	КС-6А

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный
КАРКАС - Из легких металлоконструкций
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Светопрозрачные материалы
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Гипсокартонные перегородки
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Монолитные железобетонные
КРОВЛЯ - Стальные сэндвич-панели
ПОЛЫ - Керамическая плитка, линолеум
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0108	до 10000		Standard	РУБ. на 1 м3	18 654

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0108	1043,6	917,1	6510,7	741,0	1205,4	991,5		1119,5	1341,6	1075,3	612,3	1190,1	1076,7	225,5	503,1	100,6		18654,0
	5,59%	*4,92%*	*34,90%*	*3,97%*	*6,46%*	*5,32%*		*6,00%*	*7,19%*	*5,76%*	*3,28%*	*6,38%*	*5,77%*	*1,21%*	*2,70%*	*0,54%*		*100,00%*

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ	Разной этажности, Высота, м: 4.4	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные оштукатуренные / из бетонныхплит / из гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная
ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008 Этажность: от 4 до 5	*до 10000		Econom	РУБ. на 1 м3	12 723
ruO3.03.000.0009 Этажность: от 6 до 7	*до 15000		Econom	РУБ. на 1 м3	14 259

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008	507,9		2544,6	763,9	1143,8	763,9		1527,8	1271,8	891,8	635,9	951,6	1020,3	114,8	478,9	106,1		12723,0
	3,99%		*20,00%*	*6,00%*	*8,99%*	*6,00%*		*12,01%*	*10,00%*	*7,01%*	*5,00%*	*7,48%*	*8,02%*	*0,90%*	*3,76%*	*0,83%*		*100,00%*
ruO3.03.000.0009	428,2		2994,6	715,2	1285,0	856,8		1567,6	1285,0	997,9	856,8	1127,7	1152,6	141,1	691,5	159,1		14259,0
	3,00%		*21,00%*	*5,02%*	*9,01%*	*6,01%*		*10,99%*	*9,01%*	*7,00%*	*6,01%*	*7,91%*	*8,08%*	*0,99%*	*4,85%*	*1,12%*		*100,00%*

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ	Этажность: от 6 до 7, Высота, м: 4.4	КС-1А

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный
КАРКАС - Сборный железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Пенобетонные блоки
СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные, гипсокартонные перегородки
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Плоская из наплавляемых рулонных материалов
ПОЛЫ - Керамическая плитка, линолеум
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0112	до 15000		Standard	РУБ. на 1 м3	15 206

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0112	441,4	880,5	2071,6	737,4	1324,8	972,3		1777,6	1456,9	1132,3	883,3	1162,7	1271,5	155,7	762,5	175,5		15206,0
	2,90%	*5,79%*	*13,62%*	*4,85%*	*8,71%*	*6,39%*		*11,69%*	*9,58%*	*7,45%*	*5,81%*	*7,65%*	*8,36%*	*1,02%*	*5,01%*	*1,15%*		*100,00%*

3.20. ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

МАСТЕРСКИЕ ДЕРЕВООБДЕЛОЧНЫЕ | **Этажность: 1, Высота, м: 7.75** | **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / бутобетонный / бутовый
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные / кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные / металлоконструкции
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0001	*1000		Econom	РУБ. на 10 м3	35 035
ruП3.19.000.0002	*3000		Econom	РУБ. на 10 м3	31 476
ruП3.19.000.0003	*5000		Econom	РУБ. на 10 м3	28 206
ruП3.19.000.0004	*до 10000		Econom	РУБ. на 10 м3	27 461
ruП3.19.000.0005	*от 10000		Econom	РУБ. на 10 м3	22 944

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0001	3505,1	7004,5	4553,2	350,8	5595,4	2451,1		2809,7	3505,1	1058,0	697,4		1404,8	1050,2	874,7	175,2		35035,0
	10,00%	*19,99%*	*13,00%*	*1,00%*	*15,97%*	*7,00%*		*8,02%*	*10,00%*	*3,02%*	*1,99%*		*4,01%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0002	3146,2	6295,0	4090,8	314,8	5344,3	1889,1		2203,9	3461,3	950,5	631,7		1259,3	944,6	787,1	157,5		31476,0
	10,00%	*20,00%*	*13,00%*	*1,00%*	*16,98%*	*6,00%*		*7,00%*	*11,00%*	*3,02%*	*2,01%*		*4,00%*	*3,00%*	*2,50%*	*0,50%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0003	2257,7	5358,3	3383,5	282,9	5640,0	1689,8		1964,8	3951,3	846,8	569,8		904,5	677,4	565,8	113,4		28206,0
	8,00%	*19,00%*	*12,00%*	*1,00%*	*20,00%*	*5,99%*		*6,97%*	*14,01%*	*3,00%*	*2,02%*		*3,21%*	*2,40%*	*2,01%*	*0,40%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0004	2196,0	5216,9	3295,9	275,0	5491,9	1647,9		1923,0	3844,0	822,9	550,0		878,7	659,6	550,0	109,4		27461,0
	8,00%	*19,00%*	*12,00%*	*1,00%*	*20,00%*	*6,00%*		*7,00%*	*14,00%*	*3,00%*	*2,00%*		*3,20%*	*2,40%*	*2,00%*	*0,40%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0005	1837,3	4357,9	2751,8	229,2	4583,9	1147,7		1606,0	2983,1	687,5	687,5		828,9	621,6	518,1	103,6		22944,0
	8,01%	*18,99%*	*11,99%*	*1,00%*	*19,98%*	*5,00%*		*7,00%*	*13,00%*	*3,00%*	*3,00%*		*3,61%*	*2,71%*	*2,26%*	*0,45%*		*100,00%*

МАСТЕРСКИЕ ДЕРЕВООБДЕЛОЧНЫЕ | **Этажность: 1, Высота, м: 7.75** | **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные / кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
КРОВЛЯ - Два слоя рулонная

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0006	*2000		Econom	РУБ. на 10 м3	33 009
ruП3.19.000.0007	*3000		Econom	РУБ. на 10 м3	29 946
ruП3.19.000.0008	*9000		Econom	РУБ. на 10 м3	27 184
ruП3.19.000.0009	*до 18000		Econom	РУБ. на 10 м3	24 649
ruП3.19.000.0010	*от 18000		Econom	РУБ. на 10 м3	22 919

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0006	3949,5	6598,4	3959,5	330,8	5282,5	1986,7		1986,7	2979,0	992,5	992,5		1580,1	1183,5	990,2	197,3		33009,0
	11,96%	*19,99%*	*12,00%*	*1,00%*	*16,00%*	*6,02%*		*6,02%*	*9,02%*	*3,01%*	*3,01%*		*4,79%*	*3,59%*	*3,00%*	*0,60%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0007	2998,8	5091,2	3293,9	298,9	5682,0	2090,4		1793,4	2998,8	906,6	1203,5		1436,6	1078,1	894,7	179,2		29946,0
	10,01%	*17,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*18,97%*	*6,98%*		*5,99%*	*10,01%*	*3,03%*	*4,02%*		*4,80%*	*3,60%*	*2,99%*	*0,60%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0008	2173,9	4350,1	2718,1	271,0	5709,2	1903,0		1631,9	2991,0	814,9	1359,1		1305,1	978,4	814,9	163,4		27184,0
	8,00%	*16,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*21,00%*	*7,00%*		*6,00%*	*11,00%*	*3,00%*	*5,00%*		*4,80%*	*3,60%*	*3,00%*	*0,60%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0009	1478,6	3451,2	2217,8	247,0	5428,3	1964,8		1733,6	2957,1	486,0	1478,6		1283,3	960,3	803,0	159,4		24649,0
	6,00%	*14,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*22,02%*	*7,97%*		*7,03%*	*12,00%*	*1,97%*	*6,00%*		*5,21%*	*3,90%*	*3,26%*	*0,65%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0010	1606,0	2979,0	1604,0	229,2	5491,8	1837,3		1606,0	2979,0	233,0	1372,9		1191,6	894,7	745,3	149,4		22919,0
	7,01%	*13,00%*	*7,00%*	*1,00%*	*23,96%*	*8,02%*		*7,01%*	*13,00%*	*1,02%*	*5,99%*		*5,20%*	*3,90%*	*3,25%*	*0,65%*		*100,00%*

© КО-ИНВЕСТ Опцион 2021

КОТЕЛЬНАЯ | **Высота, м: 7.75** | **КС-4**

ОПИСАНИЕ:
Топливо - антрацит, каменные и бурые угли

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные / кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные / металлоконструкции

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный
КАРКАС - Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0039	*1000		Econom	РУБ. на 10 м3	66 309
ruП3.19.000.0040	*3000		Econom	РУБ. на 10 м3	49 864
ruП3.19.000.0041	*5000		Econom	РУБ. на 10 м3	49 063
ruП3.19.000.0042	*10000		Econom	РУБ. на 10 м3	34 218
ruП3.19.000.0043	*30000		Econom	РУБ. на 10 м3	32 352

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0039	11274,1	9946,2	6631,1	662,2	4641,5	5968,4		7956,3	2651,4	5304,8	663,3		4244,6	3182,5	2651,4	531,1		66309,0
	17,00%	*15,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*7,00%*	*9,00%*		*12,00%*	*4,00%*	*8,00%*	*1,00%*		*6,40%*	*4,80%*	*4,00%*	*0,80%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0040	5485,5	7978,3	4986,6	497,8	11468,6	2991,4		4985,8	2493,9	1496,8	499,7		2792,0	2095,1	1744,5	348,4		49864,0
	11,00%	*16,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*23,00%*	*6,00%*		*10,00%*	*5,00%*	*3,00%*	*1,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0041	7849,3	6868,8	4415,5	490,7	11284,4	1962,9		3434,4	1471,5	2943,1	1471,5		2747,9	2061,5	1717,2	344,3		49063,0
	16,00%	*14,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*23,00%*	*4,00%*		*7,00%*	*3,00%*	*6,00%*	*3,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0042	3079,6	5474,6	3421,6	342,8	8896,8	1710,9		4448,3	1368,7	1368,7	342,1		1505,1	1129,3	940,4	188,9		34218,0
	9,00%	*16,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*26,00%*	*5,00%*		*13,00%*	*4,00%*	*4,00%*	*1,00%*		*4,40%*	*3,30%*	*2,75%*	*0,55%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0043	3235,0	4852,4	3235,0	324,3	10030,8	969,8		1618,5	2265,1	969,8	323,4		1811,5	1358,2	1131,6	226,7		32352,0
	10,00%	*15,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*31,01%*	*3,00%*		*5,00%*	*7,00%*	*3,00%*	*1,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*

КОТЕЛЬНАЯ | **Высота, м: 7.75** | **КС-4**

ОПИСАНИЕ:
Топливо - газ, мазут

СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные / кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные / металлоконструкции

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный
КАРКАС - Сборный железобетонный / стальные металлоконструкции

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0044	*1000		Econom	РУБ. на 10 м3	66 338
ruП3.19.000.0045	*3000		Econom	РУБ. на 10 м3	45 088
ruП3.19.000.0046	*5000		Econom	РУБ. на 10 м3	36 610
ruП3.19.000.0047	*10000		Econom	РУБ. на 10 м3	27 753
ruП3.19.000.0048	*30000		Econom	РУБ. на 10 м3	24 673

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.19.000.0044	11284,4	9950,7	6633,8	663,3	4650,0	5964,1		7966,9	2647,1	5294,4	669,6		4244,6	3184,6	2653,4	531,1		66338,0
	17,01%	*15,00%*	*10,00%*	*1,00%*	*7,01%*	*8,99%*		*12,01%*	*3,99%*	*7,98%*	*1,01%*		*6,40%*	*4,80%*	*4,00%*	*0,80%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0045	4057,8	4958,4	4057,8	451,4	8116,1	4057,8		3606,4	1803,3	3606,4	451,4		3971,9	2974,6	2479,3	495,5		45088,0
	9,00%	*11,00%*	*9,00%*	*1,00%*	*18,00%*	*9,00%*		*8,00%*	*4,00%*	*8,00%*	*1,00%*		*8,81%*	*6,60%*	*5,50%*	*1,10%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0046	3293,8	4026,4	4391,8	365,3	6231,1	3293,8		6230,8	1467,3	2563,3	365,3		1752,8	1314,2	1093,7	220,4		36610,0
	9,00%	*11,00%*	*12,00%*	*1,00%*	*17,02%*	*9,00%*		*17,02%*	*4,01%*	*7,00%*	*1,00%*		*4,79%*	*3,59%*	*2,99%*	*0,60%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0047	1446,3	3608,8	3052,3	277,0	4915,3	2892,8		4914,4	1734,1	1156,6	287,6		1387,6	1041,2	864,9	174,2		27753,0
	5,21%	*13,00%*	*11,00%*	*1,00%*	*17,71%*	*10,42%*		*17,71%*	*6,25%*	*4,17%*	*1,04%*		*5,00%*	*3,75%*	*3,12%*	*0,63%*		*100,00%*
ruП3.19.000.0048	3207,7	3701,1	3207,7	247,7	5426,8	986,7		2221,1	741,0	1480,0	247,7		1282,7	961,5	801,9	159,5		24673,0
	13,00%	*15,00%*	*13,00%*	*1,00%*	*21,99%*	*4,00%*		*9,00%*	*3,00%*	*6,00%*	*1,00%*		*5,20%*	*3,90%*	*3,25%*	*0,65%*		*100,00%*

* Отличающийся параметр в группе

© КО-ИНВЕСТ Опцион 2021

ЦЕХ ТЕТРАДНЫЙ	Этажность: 2, Высота, м: 7.75	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонный / железобетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление, вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.03.000.0135	*10000		Econom	РУБ. на 10 м3	28 455
ruП3.03.000.0136	*15000		Econom	РУБ. на 10 м3	27 943
ruП3.03.000.0137	*25000		Econom	РУБ. на 10 м3	27 198
ruП3.03.000.0138	*35000		Econom	РУБ. на 10 м3	26 437
ruП3.03.000.0139	*45000		Econom	РУБ. на 10 м3	25 428

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.03.000.0135	1990,6		4268,3	1137,8	5406,3	3130,5		1422,7	2845,5	1137,8	3130,5		1594,1	1195,6	996,3	199,1		28455,0
	7,00%		*15,00%*	*4,00%*	*19,00%*	*11,00%*		*5,00%*	*10,00%*	*4,00%*	*11,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*
ruП3.03.000.0136	1956,8		4190,6	1117,9	5308,6	3074,6		1396,8	2793,6	1117,9	3074,6		1564,3	1173,7	978,4	195,2		27943,0
	7,00%		*15,00%*	*4,00%*	*19,00%*	*11,00%*		*5,00%*	*10,00%*	*4,00%*	*11,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*
ruП3.03.000.0137	1903,0		4079,0	1088,0	5167,3	2991,0		1362,9	2719,9	1088,0	2991,0		1522,4	1141,7	952,4	191,3		27198,0
	7,00%		*15,00%*	*4,00%*	*19,00%*	*11,00%*		*5,01%*	*10,00%*	*4,00%*	*11,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*
ruП3.03.000.0138	1851,2		3965,4	1058,0	5024,5	2907,3		1321,1	2644,2	1058,0	2907,3		1480,6	1109,8	924,5	185,2		26437,0
	7,00%		*15,00%*	*4,00%*	*19,01%*	*11,00%*		*5,00%*	*10,00%*	*4,00%*	*11,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*
ruП3.03.000.0139	1781,4		3813,9	1016,2	4830,8	2797,6		1271,3	2542,6	1016,2	2797,6		1424,7	1067,9	890,6	177,3		25428,0
	7,01%		*15,00%*	*4,00%*	*19,00%*	*11,00%*		*5,00%*	*10,00%*	*4,00%*	*11,00%*		*5,60%*	*4,20%*	*3,50%*	*0,70%*		*100,00%*

КОРПУСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ МЕБЕЛИ	Этажность: 3, Высота, м: 7.75	КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные
ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление, вентиляция
ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение

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	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.03.000.0140	50000		Econom	РУБ. на 10 м3	39 019

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruП3.03.000.0140	2341,5		4292,3	1560,3	12095,8	3511,1		3511,1	2341,5	781,0	2341,5		2496,7	1873,0	1560,3	312,8		39019,0
	6,00%		*11,00%*	*4,00%*	*31,00%*	*9,00%*		*9,00%*	*6,00%*	*2,00%*	*6,00%*		*6,40%*	*4,80%*	*4,00%*	*0,80%*		*100,00%*

* Отличающийся параметр в группе

Печать RIGEL

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на **01.01.2022** *г. по сравнению с* **01.01.2020** *г. (базовый регион* **МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ***)*

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

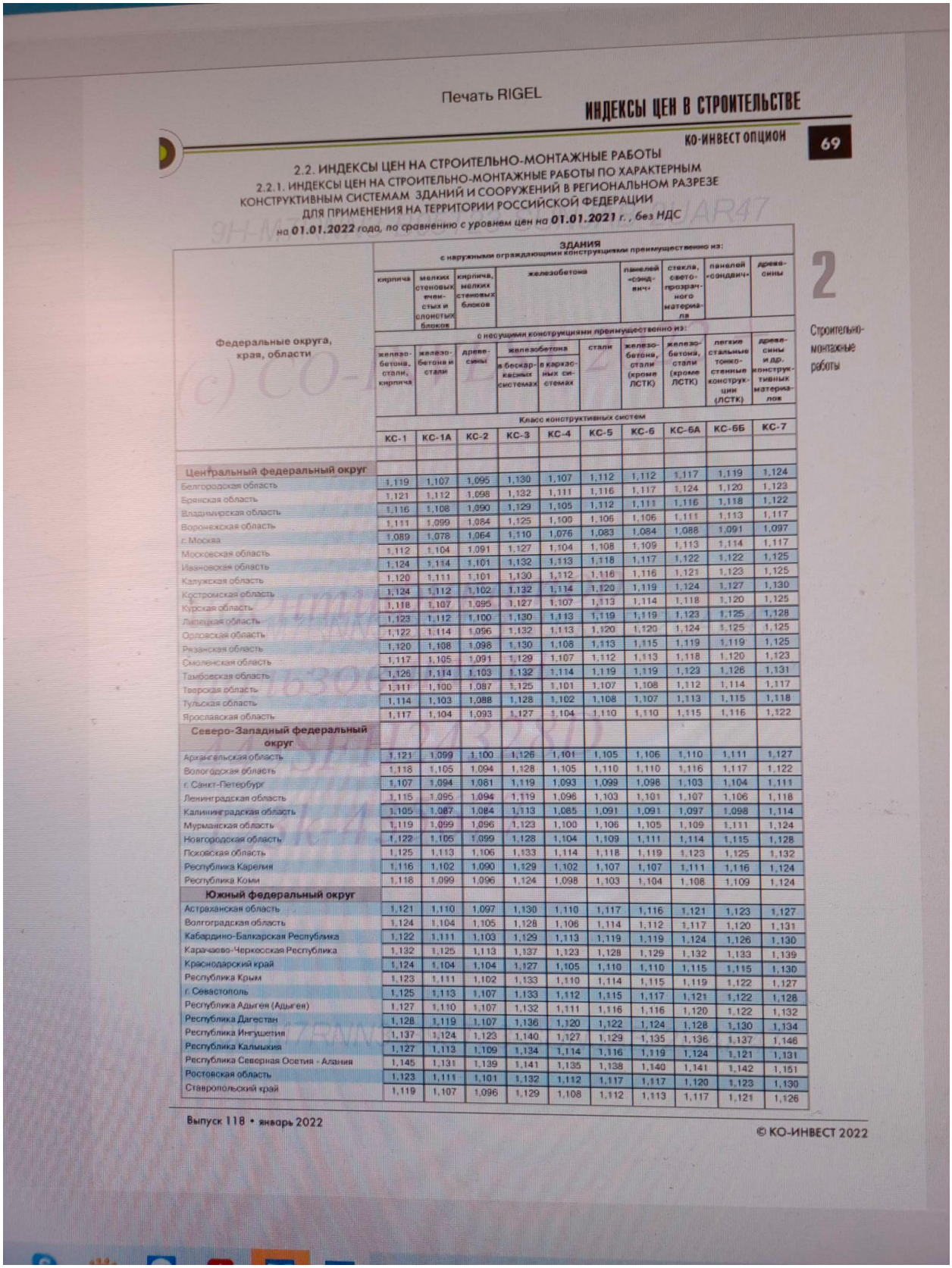
В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «»*

2 Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых фунтовых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного 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
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	0,924	0,812	0,820	0,955	0,840	0,858	0,857	0,886	0,925	0,933
Брянская область	0,836	0,791	0,717	0,834	0,770	0,812	0,804	0,849	0,836	0,802
Владимирская область	0,959	0,895	0,823	0,902	0,851	0,896	0,877	0,903	0,906	0,979
Воронежская область	0,915	0,861	0,853	0,926	0,895	0,907	0,915	0,944	0,947	0,946
г. Москва	1,220	1,176	1,288	1,045	1,210	1,241	1,234	1,201	1,296	1,287
Московская область	1,148	1,138	1,135	1,161	1,141	1,143	1,144	1,148	1,146	1,152
Ивановская область	1,019	0,887	0,863	0,969	0,874	0,889	0,880	0,923	0,941	0,944
Калужская область	0,982	0,880	0,920	0,849	0,910	0,937	0,922	0,953	0,969	0,973
Костромская область	0,817	0,717	0,697	0,749	0,745	0,778	0,779	0,821	0,788	0,796
Курская область	0,934	0,879	0,875	0,827	0,883	0,918	0,919	0,936	0,932	0,980
Липецкая область	0,890	0,836	0,798	0,845	0,819	0,845	0,850	0,895	0,873	0,891
Орловская область	0,844	0,833	0,753	0,865	0,800	0,844	0,829	0,868	0,854	0,843
Рязанская область	0,884	0,777	0,771	0,878	0,808	0,839	0,836	0,883	0,859	0,845
Смоленская область	0,816	0,739	0,722	0,831	0,786	0,804	0,813	0,840	0,844	0,834
Тамбовская область	0,889	0,797	0,769	0,881	0,794	0,822	0,829	0,857	0,872	0,869
Тверская область	0,921	0,862	0,891	0,863	0,896	0,926	0,925	0,958	0,973	0,923
Тульская область	0,990	0,868	0,892	0,978	0,897	0,921	0,921	0,952	0,943	0,953
Ярославская область	0,990	0,862	0,855	0,870	0,876	0,905	0,899	0,923	0,917	0,955
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область *	1,262	1,026	1,179	1,150	1,089	1,109	1,100	1,101	1,132	1,297
Архангельская область, КЛАСТЕР 1	1,325	1,077	1,238	1,208	1,143	1,165	1,155	1,156	1,189	1,362
Архангельская область, КЛАСТЕР 2	1,575	1,280	1,470	1,435	1,358	1,384	1,372	1,373	1,413	1,619
Архангельская область, КЛАСТЕР 3	2,097	1,705	1,959	1,911	1,809	1,843	1,828	1,829	1,881	2,156
Архангельская область, КЛАСТЕР 4	1,595	1,297	1,489	1,454	1,376	1,402	1,390	1,391	1,431	1,640
Вологодская область	1,025	0,882	0,925	0,958	0,914	0,928	0,934	0,971	0,957	0,977
г. Санкт-Петербург	1,197	1,113	1,185	1,028	1,153	1,165	1,148	1,173	1,157	1,168
Ленинградская область *	1,163	1,016	1,176	0,917	1,058	1,090	1,074	1,088	1,087	1,115
Ленинградская область, КЛАСТЕР 1	1,163	1,016	1,176	0,917	1,058	1,090	1,074	1,088	1,087	1,115
Ленинградская область, КЛАСТЕР 2	1,187	1,038	1,200	0,936	1,080	1,113	1,096	1,111	1,110	1,138
Ленинградская область, КЛАСТЕР 3	1,209	1,057	1,223	0,954	1,100	1,134	1,117	1,132	1,131	1,159
Калининградская область	1,108	1,023	1,112	0,859	1,027	1,046	1,044	1,066	1,105	1,138
Мурманская область	1,537	1,328	1,476	1,280	1,381	1,409	1,391	1,388	1,428	1,514
Новгородская область	0,974	0,879	0,871	0,915	0,877	0,919	0,907	0,930	0,931	0,944
Псковская область	0,857	0,748	0,738	0,846	0,766	0,791	0,799	0,847	0,857	0,871
Республика Карелия *	1,099	0,965	0,991	1,182	0,997	0,998	1,004	1,016	1,071	1,192
Республика Карелия, КЛАСТЕР 1	1,176	1,032	1,061	1,264	1,067	1,068	1,074	1,087	1,146	1,275
Республика Карелия, КЛАСТЕР 2	1,154	1,013	1,041	1,241	1,047	1,048	1,054	1,066	1,125	1,252
Республика Коми *	1,186	1,021	1,076	0,991	1,038	1,066	1,055	1,074	1,087	1,167
Республика Коми, КЛАСТЕР 1	1,245	1,072	1,129	1,040	1,090	1,119	1,108	1,128	1,141	1,225
Республика Коми, КЛАСТЕР 2	1,276	1,099	1,158	1,066	1,117	1,147	1,136	1,156	1,170	1,256
Республика Коми, КЛАСТЕР 3	1,445	1,245	1,311	1,207	1,265	1,299	1,286	1,309	1,324	1,422
Республика Коми, КЛАСТЕР 4	1,484	1,278	1,347	1,240	1,299	1,334	1,321	1,345	1,360	1,461
Республика Коми, КЛАСТЕР 5	1,498	1,290	1,359	1,252	1,311	1,347	1,333	1,358	1,373	1,474
Южный федеральный округ										
Астраханская область	0,917	0,845	0,818	0,901	0,852	0,926	0,893	0,917	0,933	0,943
Волгоградская область	0,996	0,872	0,975	0,911	0,917	0,945	0,954	0,967	0,996	1,030
Кабардино-Балкарская Республика	0,725	0,671	0,668	0,607	0,694	0,749	0,737	0,792	0,796	0,793
Карачаево-Черкесская Республика	0,708	0,742	0,571	0,855	0,650	0,732	0,697	0,750	0,738	0,744
Краснодарский край *	1,004	0,891	0,966	0,929	0,932	0,961	0,962	0,988	0,956	1,010
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	1,004	0,891	0,966	0,929	0,932	0,961	0,962	0,988	0,956	1,010
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,115	0,989	1,072	1,031	1,034	1,067	1,068	1,097	1,061	1,121

© КО-ИНВЕСТ 2022

* *Состав кластеров приведен в Разделе «Отчет и анализ», Таблица «Территориальный состав кластеров по регионам РФ» стр. X-XIV*



Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 69

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

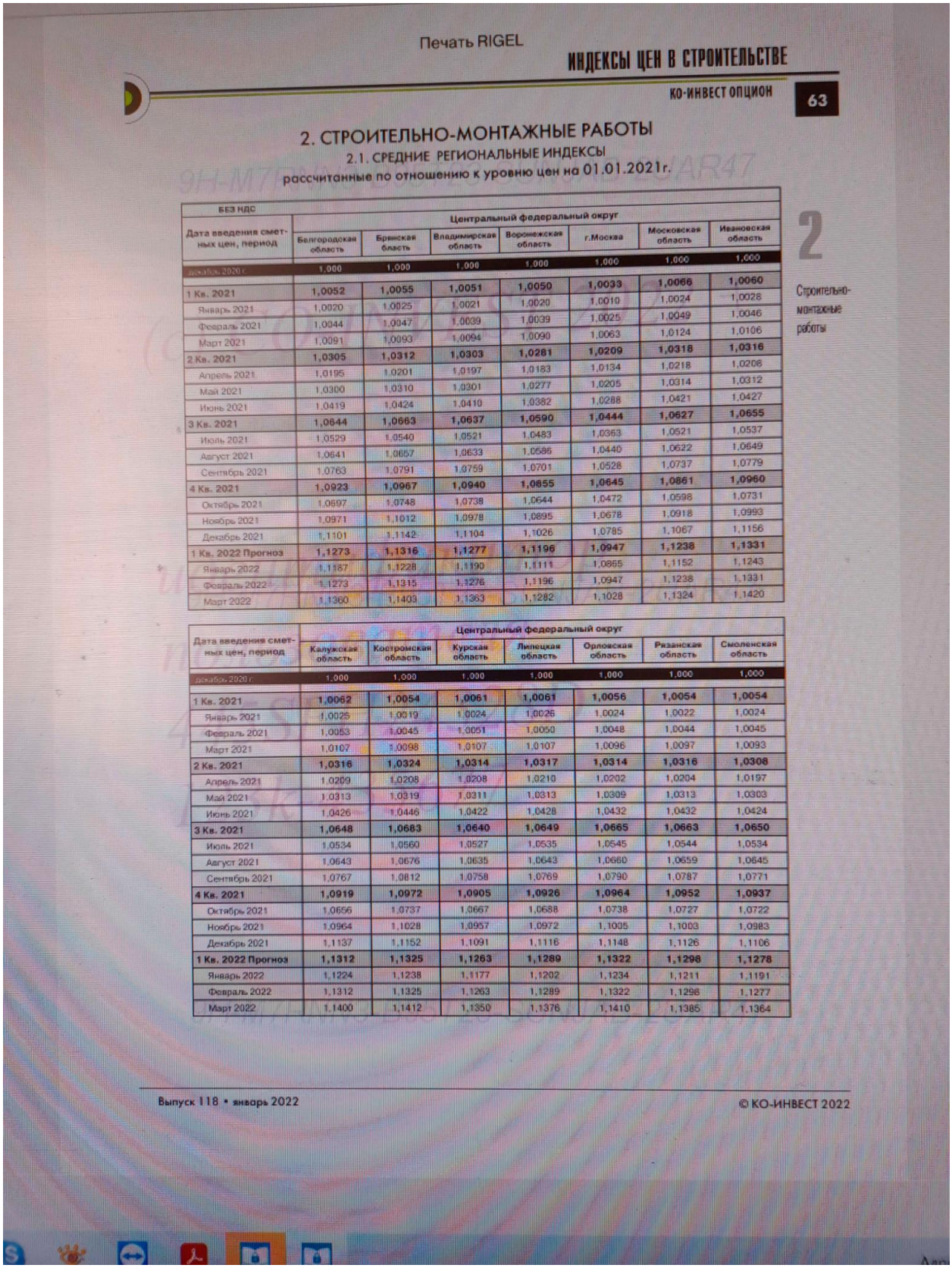
на **01.01.2022** года, по сравнению с уровнем цен на **01.01.2021** г., без НДС

2 Строительно-монтажные работы

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича	мелких стеновых неизостых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона	панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного 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
Центральный федеральный округ										
Белгородская область	1,119	1,107	1,095	1,130	1,107	1,112	1,112	1,117	1,119	1,124
Брянская область	1,121	1,112	1,098	1,132	1,111	1,116	1,117	1,124	1,120	1,123
Владимирская область	1,116	1,108	1,090	1,129	1,105	1,112	1,111	1,116	1,118	1,122
Воронежская область	1,111	1,099	1,084	1,125	1,100	1,106	1,106	1,111	1,113	1,117
г. Москва	1,089	1,078	1,064	1,110	1,076	1,083	1,084	1,088	1,091	1,097
Московская область	1,112	1,104	1,091	1,127	1,104	1,108	1,109	1,113	1,114	1,117
Ивановская область	1,124	1,114	1,101	1,132	1,113	1,118	1,117	1,122	1,122	1,125
Калужская область	1,120	1,111	1,101	1,130	1,112	1,116	1,116	1,121	1,123	1,125
Костромская область	1,124	1,112	1,102	1,132	1,114	1,120	1,119	1,124	1,127	1,130
Курская область	1,118	1,107	1,095	1,127	1,107	1,113	1,114	1,118	1,120	1,125
Липецкая область	1,123	1,112	1,100	1,130	1,113	1,119	1,119	1,123	1,125	1,128
Орловская область	1,122	1,114	1,096	1,132	1,113	1,120	1,120	1,124	1,125	1,125
Рязанская область	1,120	1,108	1,098	1,130	1,108	1,113	1,115	1,119	1,119	1,125
Смоленская область	1,117	1,105	1,091	1,129	1,107	1,112	1,113	1,118	1,120	1,123
Тамбовская область	1,126	1,114	1,103	1,132	1,114	1,119	1,119	1,123	1,126	1,131
Тверская область	1,111	1,100	1,087	1,125	1,101	1,107	1,108	1,112	1,114	1,117
Тульская область	1,114	1,103	1,088	1,128	1,102	1,108	1,107	1,113	1,115	1,118
Ярославская область	1,117	1,104	1,093	1,127	1,104	1,110	1,110	1,115	1,116	1,122
Северо-Западный федеральный округ										
Архангельская область	1,121	1,099	1,100	1,126	1,101	1,105	1,106	1,110	1,111	1,127
Вологодская область	1,118	1,105	1,094	1,128	1,105	1,110	1,110	1,116	1,117	1,122
г. Санкт-Петербург	1,107	1,094	1,081	1,119	1,093	1,099	1,098	1,103	1,104	1,111
Ленинградская область	1,115	1,095	1,094	1,119	1,096	1,103	1,101	1,107	1,106	1,118
Калининградская область	1,105	1,087	1,084	1,113	1,085	1,091	1,091	1,097	1,098	1,114
Мурманская область	1,119	1,099	1,096	1,123	1,100	1,106	1,105	1,109	1,111	1,124
Новгородская область	1,122	1,105	1,099	1,128	1,104	1,109	1,111	1,114	1,115	1,128
Псковская область	1,125	1,113	1,106	1,133	1,114	1,118	1,119	1,123	1,125	1,132
Республика Карелия	1,116	1,102	1,090	1,129	1,102	1,107	1,107	1,111	1,116	1,124
Республика Коми	1,116	1,099	1,096	1,124	1,098	1,103	1,104	1,108	1,109	1,124
Южный федеральный округ										
Астраханская область	1,121	1,110	1,097	1,130	1,110	1,117	1,116	1,121	1,123	1,127
Волгоградская область	1,124	1,104	1,105	1,128	1,106	1,114	1,112	1,117	1,120	1,131
Кабардино-Балкарская Республика	1,122	1,111	1,103	1,129	1,113	1,119	1,119	1,124	1,126	1,130
Карачаево-Черкесская Республика	1,132	1,125	1,113	1,137	1,123	1,128	1,129	1,132	1,133	1,139
Краснодарский край	1,124	1,104	1,104	1,127	1,105	1,110	1,110	1,115	1,115	1,130
Республика Крым	1,123	1,111	1,102	1,133	1,110	1,114	1,115	1,119	1,122	1,127
г. Севастополь	1,125	1,113	1,107	1,133	1,112	1,115	1,117	1,121	1,122	1,128
Республика Адыгея (Адыгея)	1,127	1,110	1,107	1,132	1,111	1,116	1,116	1,120	1,122	1,132
Республика Дагестан	1,128	1,119	1,107	1,136	1,120	1,122	1,124	1,128	1,130	1,134
Республика Ингушетия	1,137	1,124	1,123	1,140	1,127	1,129	1,135	1,136	1,137	1,146
Республика Калмыкия	1,127	1,113	1,109	1,134	1,114	1,116	1,119	1,124	1,121	1,131
Республика Северная Осетия - Алания	1,145	1,131	1,139	1,141	1,135	1,138	1,140	1,141	1,142	1,151
Ростовская область	1,123	1,111	1,101	1,132	1,112	1,117	1,117	1,120	1,123	1,130
Ставропольский край	1,119	1,107	1,096	1,129	1,108	1,112	1,113	1,117	1,121	1,126

Выпуск 118 • январь 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022



Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

2 Строительно-монтажные работы

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 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0052	1,0055	1,0051	1,0050	1,0033	1,0066	1,0060
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
2 Кв. 2021	1,0305	1,0312	1,0303	1,0281	1,0209	1,0318	1,0316
Апрель 2021	1,0195	1,0201	1,0197	1,0183	1,0134	1,0218	1,0206
Май 2021	1,0300	1,0310	1,0301	1,0277	1,0205	1,0314	1,0312
Июнь 2021	1,0419	1,0424	1,0419	1,0382	1,0288	1,0421	1,0427
3 Кв. 2021	1,0644	1,0663	1,0637	1,0590	1,0444	1,0627	1,0655
Июль 2021	1,0529	1,0540	1,0521	1,0483	1,0363	1,0521	1,0537
Август 2021	1,0641	1,0657	1,0633	1,0586	1,0440	1,0622	1,0649
Сентябрь 2021	1,0763	1,0791	1,0759	1,0701	1,0528	1,0737	1,0779
4 Кв. 2021	1,0923	1,0967	1,0940	1,0855	1,0645	1,0861	1,0960
Октябрь 2021	1,0697	1,0748	1,0738	1,0644	1,0472	1,0598	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
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1273	1,1316	1,1277	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Январь 2022	1,1187	1,1228	1,1190	1,1111	1,0865	1,1152	1,1243
Февраль 2022	1,1273	1,1315	1,1276	1,1196	1,0947	1,1238	1,1331
Март 2022	1,1360	1,1403	1,1363	1,1282	1,1028	1,1324	1,1420

Дата введения сметных цен, период	Центральный федеральный округ						
	Калужская область	Костромская область	Курская область	Липецкая область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область
декабрь 2020 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1 Кв. 2021	1,0062	1,0054	1,0061	1,0061	1,0056	1,0054	1,0054
Январь 2021	1,0025	1,0019	1,0024	1,0026	1,0024	1,0022	1,0024
Февраль 2021	1,0053	1,0045	1,0051	1,0050	1,0048	1,0044	1,0045
Март 2021	1,0107	1,0098	1,0107	1,0107	1,0096	1,0097	1,0093
2 Кв. 2021	1,0316	1,0324	1,0314	1,0317	1,0314	1,0316	1,0308
Апрель 2021	1,0209	1,0208	1,0208	1,0210	1,0202	1,0204	1,0197
Май 2021	1,0313	1,0319	1,0311	1,0313	1,0309	1,0313	1,0303
Июнь 2021	1,0426	1,0446	1,0422	1,0428	1,0432	1,0432	1,0424
3 Кв. 2021	1,0648	1,0683	1,0640	1,0649	1,0665	1,0663	1,0650
Июль 2021	1,0534	1,0560	1,0527	1,0535	1,0545	1,0544	1,0534
Август 2021	1,0643	1,0676	1,0635	1,0643	1,0660	1,0659	1,0645
Сентябрь 2021	1,0767	1,0812	1,0758	1,0769	1,0790	1,0787	1,0771
4 Кв. 2021	1,0919	1,0972	1,0905	1,0926	1,0964	1,0952	1,0937
Октябрь 2021	1,0656	1,0737	1,0667	1,0688	1,0738	1,0727	1,0722
Ноябрь 2021	1,0964	1,1028	1,0957	1,0972	1,1005	1,1003	1,0983
Декабрь 2021	1,1137	1,1152	1,1091	1,1116	1,1148	1,1126	1,1106
1 Кв. 2022 Прогноз	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1298	1,1278
Январь 2022	1,1224	1,1238	1,1177	1,1202	1,1234	1,1211	1,1191
Февраль 2022	1,1312	1,1325	1,1263	1,1289	1,1322	1,1298	1,1277
Март 2022	1,1400	1,1412	1,1350	1,1376	1,1410	1,1385	1,1364

Выпуск 118 • январь 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022

Печать RIGEL

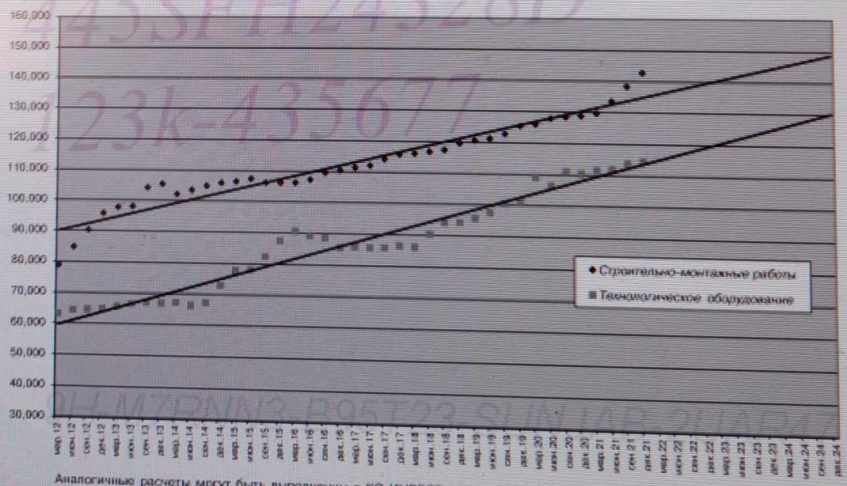
ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2024 гг. (с учетом НДС)

2

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь17	115,656	1,297	86,546	0,870

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Декабрь20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь21	142,718	3,157	114,502	0,660
Март 22	136,001	-4,707	115,052	0,480
Июнь 22	137,149	0,844	116,434	1,202
Сентябрь 22	138,296	0,837	117,817	1,187
Декабрь22	139,444	0,830	119,199	1,174
Март 23	140,591	0,823	120,582	1,160
Июнь 23	141,739	0,816	121,965	1,147
Сентябрь 23	142,886	0,810	123,347	1,134
Декабрь23	144,034	0,803	124,730	1,121
Март 24	145,181	0,797	126,112	1,108
Июнь 24	146,329	0,790	127,495	1,096
Сентябрь 24	147,476	0,784	128,878	1,084
Декабрь24	148,624	0,778	130,260	1,073

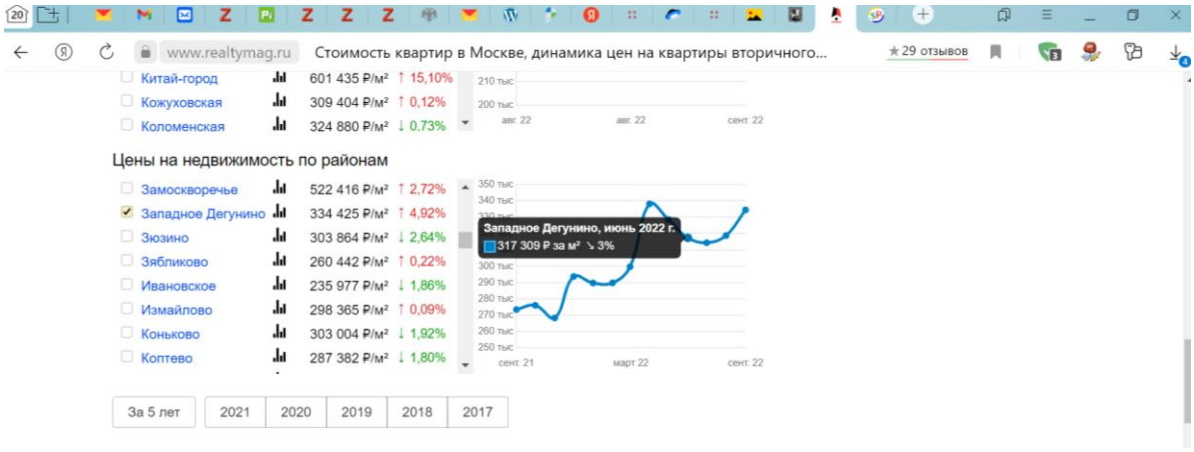


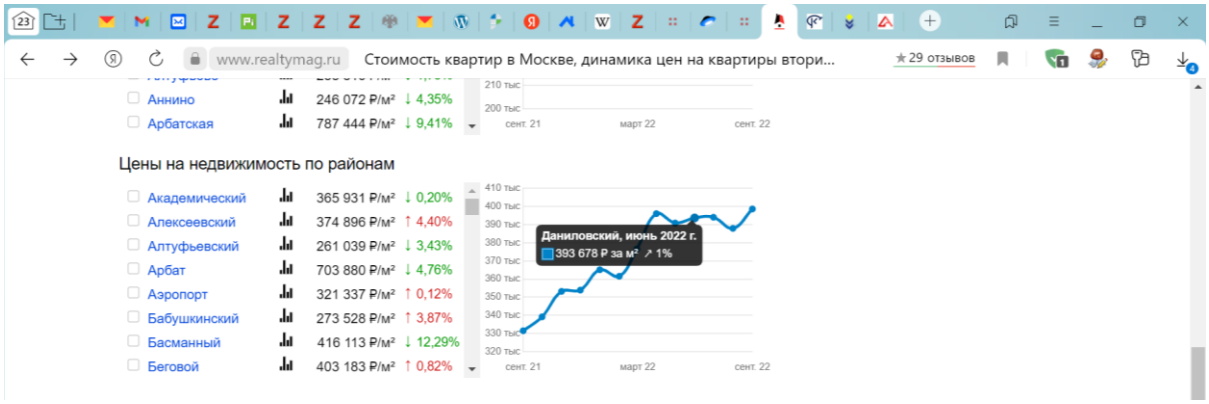
Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

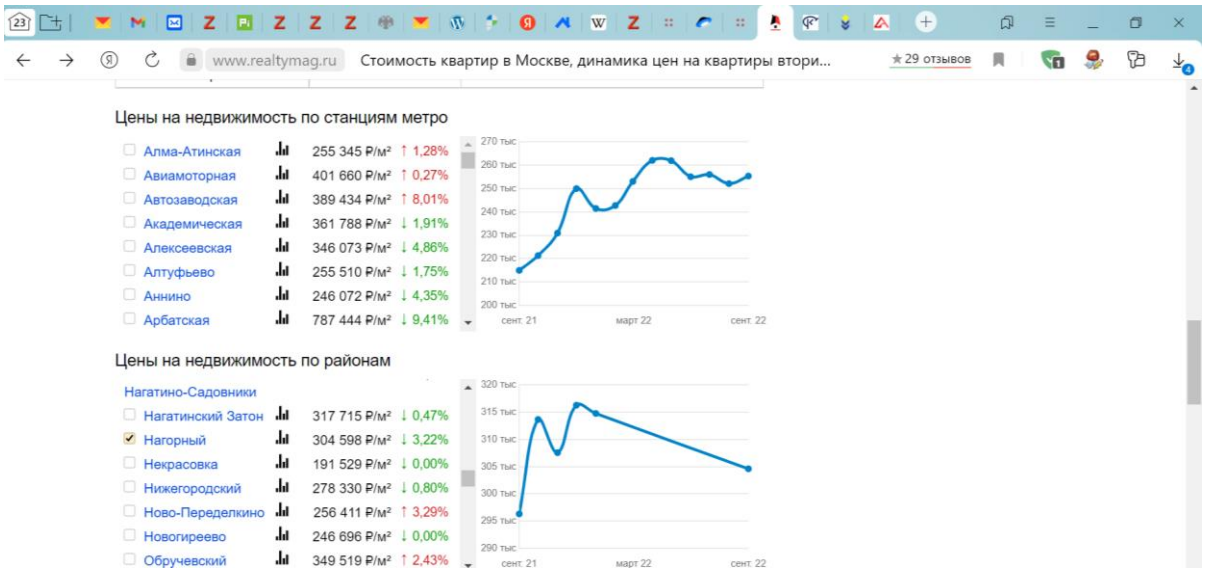
© КО-ИНВЕСТ 2022

Данные по стоимости жилых квартир по районам г. Москвы

https://www.realtymag.ru/moskva/kvartira/prodazha/prices





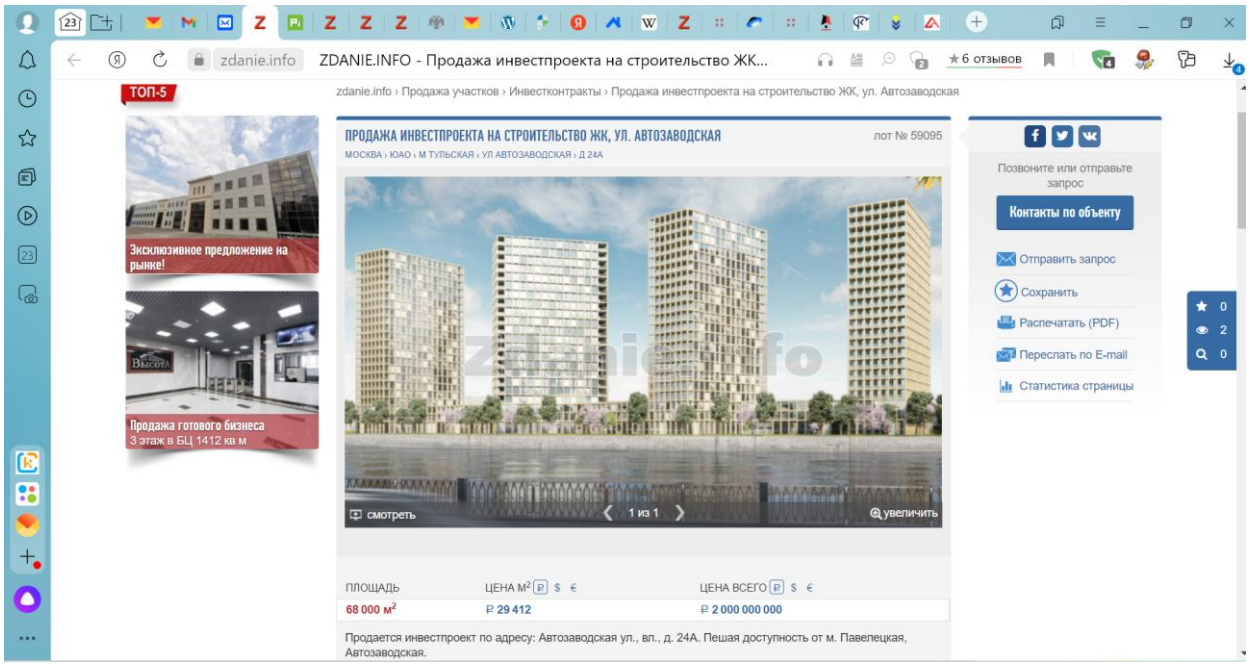


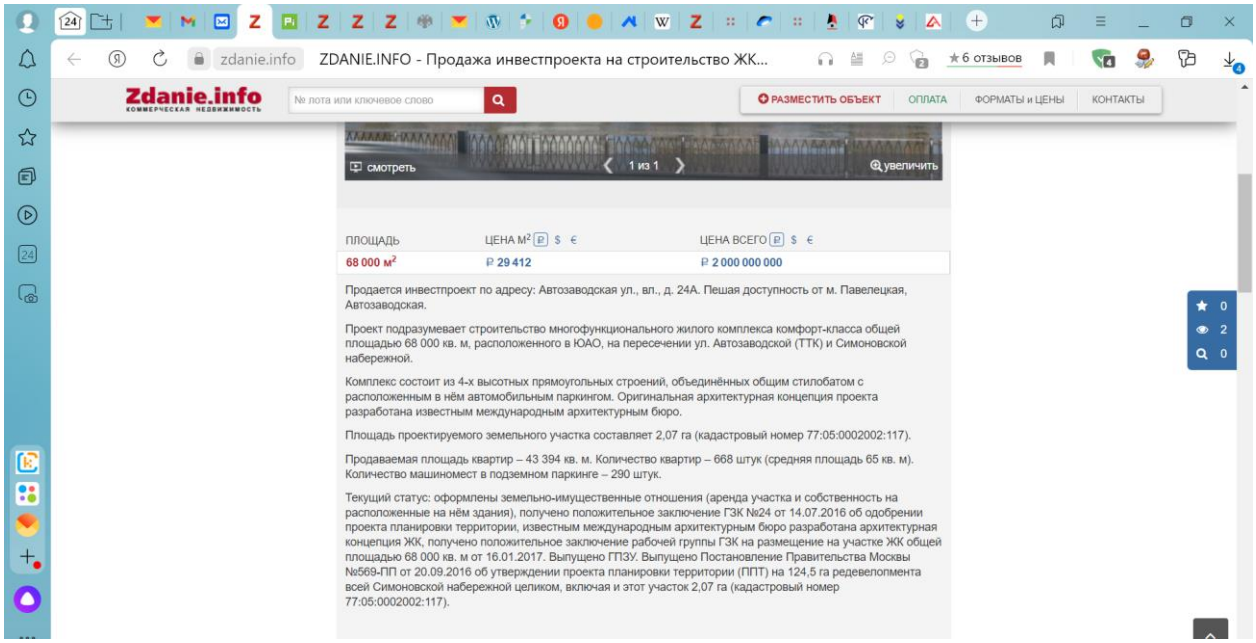

www.realtymag.ru
Стоимость квартир в Москве, динамика цен на квартиры втори...
★ 29 отзывов
Проспект Вернадского 361 048 ₽/м² ↓ 3,80%
Проспект Мира 374 160 ₽/м² ↓ 2,68%
Профсоюзная 378 591 ₽/м² ↓ 0,44%
Пушкинская 594 383 ₽/м² ↓ 0,00%
Речной вокзал 306 307 ₽/м² ↓ 1,61%
Рижская 401 760 ₽/м² ↓ 0,00%
250 тыс
240 тыс
230 тыс
220 тыс
210 тыс
200 тыс
сент. 21
март 22
сент. 22
Цены на недвижимость по районам
Тёплый Стан 265 884 ₽/м² ↑ 0,90%
Фили-Давыдково 346 460 ₽/м² ↓ 2,40%
Филёвский парк 405 377 ₽/м² ↓ 1,16%
Хамовники 725 847 ₽/м² ↓ 3,46%
Ховрино 304 767 ₽/м² ↓ 1,68%
Хорошёво-Мнёвники 378 839 ₽/м² ↑ 1,87%
420 тыс
410 тыс
400 тыс
390 тыс
380 тыс
370 тыс

Объекты-аналоги_земельные участки (инвестпроекты)

Объект-аналог № 1

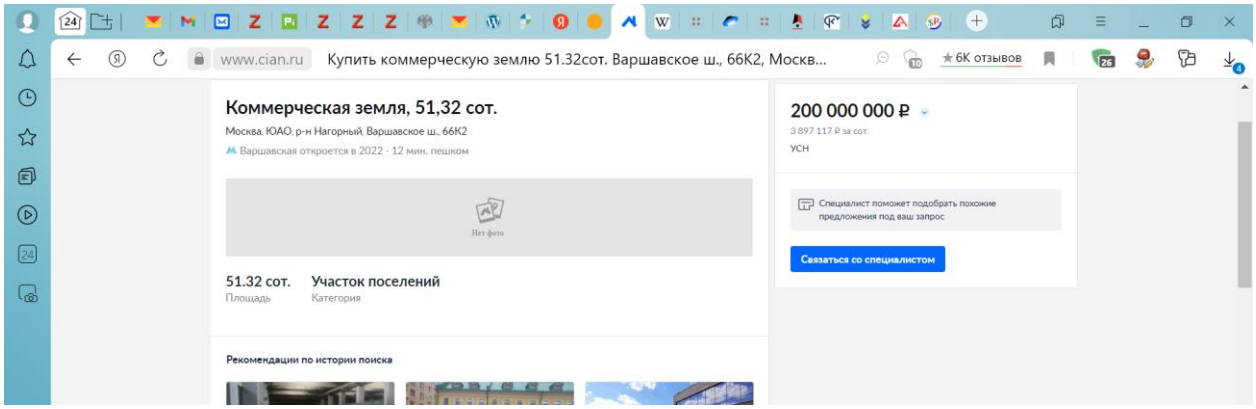
https://zdanie.info/3586/3587/object/59095

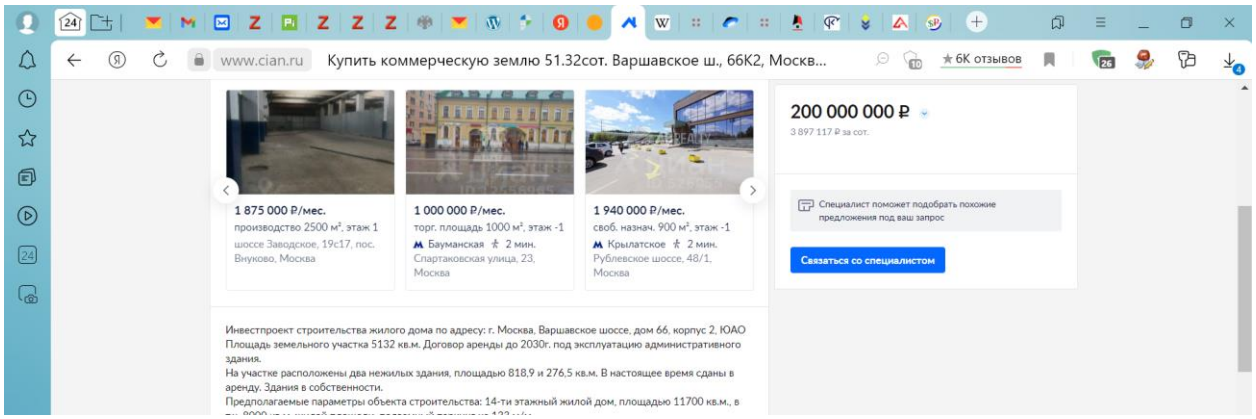




Объект-аналог № 2

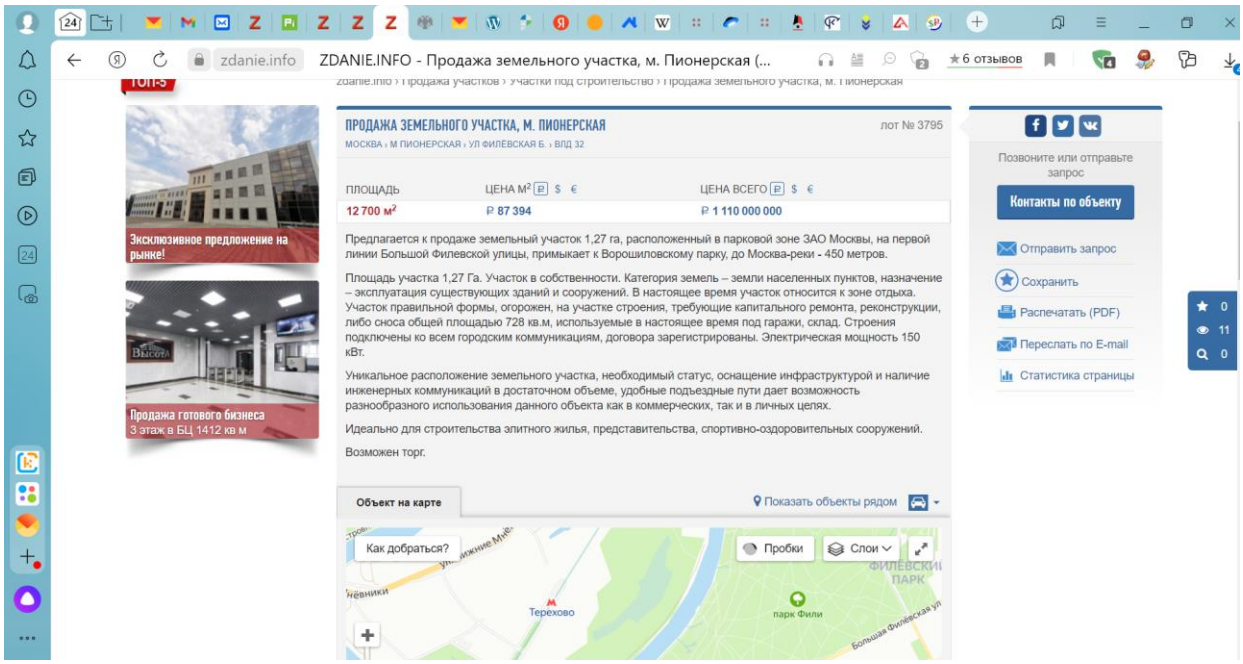
https://www.cian.ru/sale/commercial/152187192/





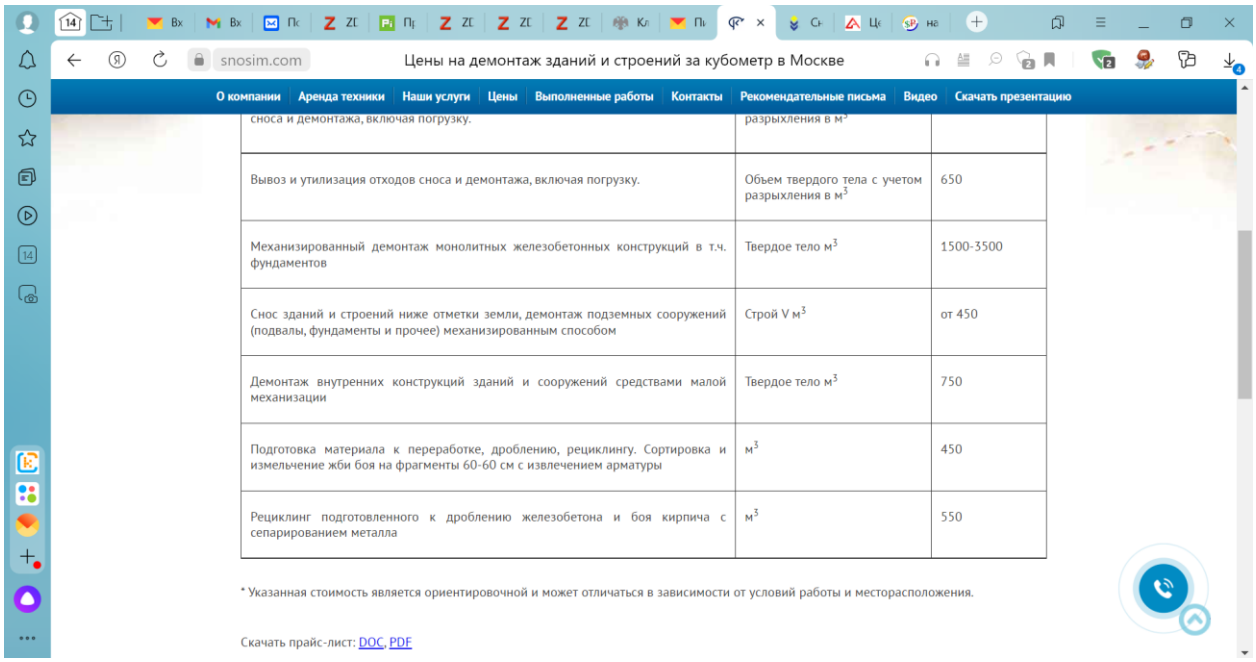
Объект-аналог № 3

https://zdanie.info/3586/3588/object/3795



Информация по затратам на снос

https://snosim.com/price/



snosim.com — Цены на демонтаж зданий и строений за кубометр в Москве

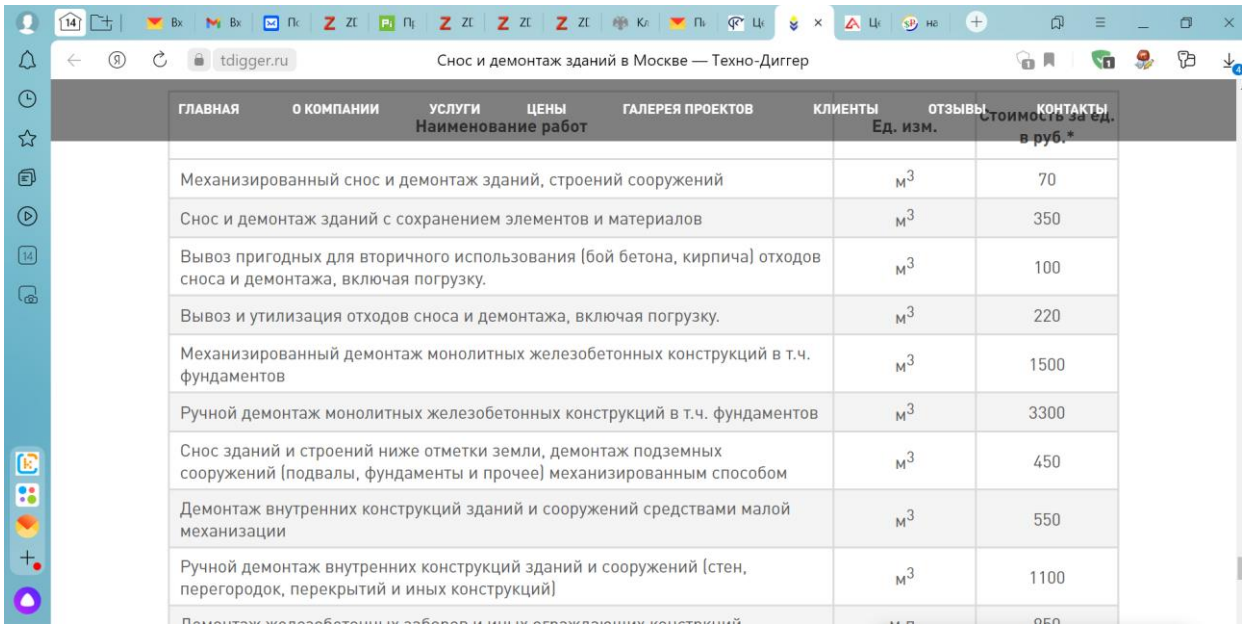
О компании | Аренда техники | Наши услуги | Цены | Выполненные работы | Контакты | Рекомендательные письма | Видео | Скачать презентацию

сноса и демонтажа, включая погрузку.	разрыхления в м³	
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	Объем твердого тела с учетом разрыхления в м³	650
Механизированный демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	Твердое тело м³	1500-3500
Снос зданий и строений ниже отметки земли, демонтаж подземных сооружений (подвалы, фундаменты и прочее) механизированным способом	Строй V м³	от 450
Демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений средствами малой механизации	Твердое тело м³	750
Подготовка материала к переработке, дроблению, рециклингу. Сортировка и измельчение жби боя на фрагменты 60-60 см с извлечением арматуры	м³	450
Рециклинг подготовленного к дроблению железобетона и боя кирпича с сепарированием металла	м³	550

* Указанная стоимость является ориентировочной и может отличаться в зависимости от условий работы и месторасположения.

Скачать прайс-лист: DOC, PDF

https://tdigger.ru/#price

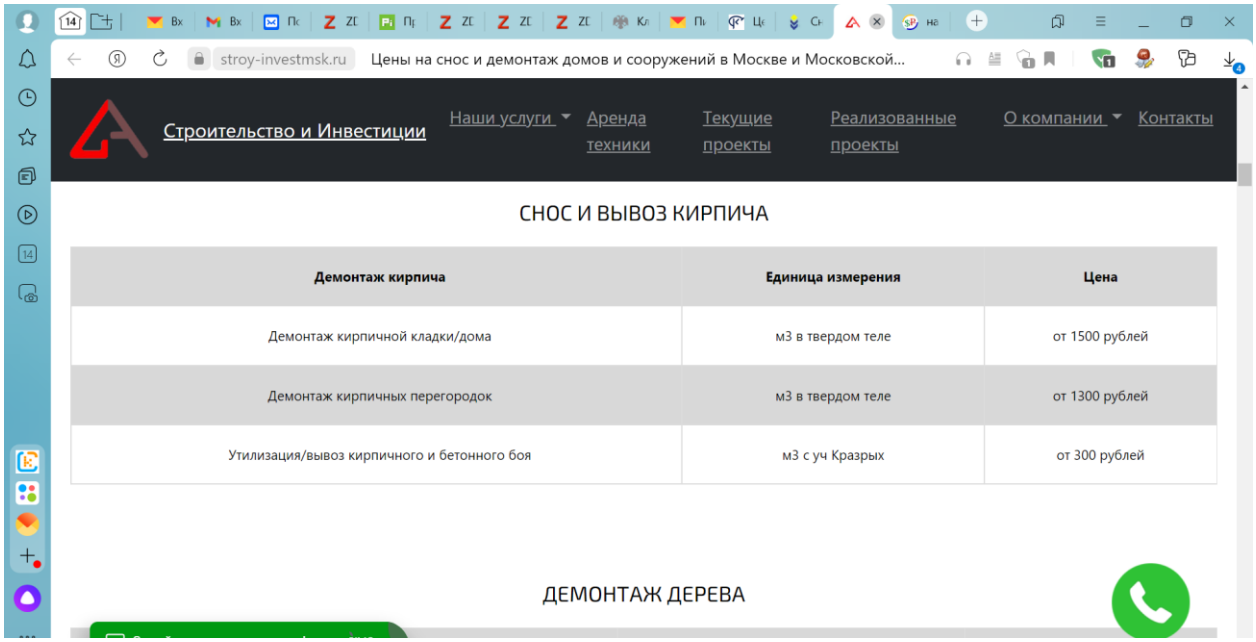


tdigger.ru — Снос и демонтаж зданий в Москве — Техно-Диггер

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | УСЛУГИ | ЦЕНЫ | ГАЛЕРЕЯ ПРОЕКТОВ | КЛИЕНТЫ | ОТЗЫВЫ | КОНТАКТЫ

Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость за ед. в руб.*
Механизированный снос и демонтаж зданий, строений сооружений	м³	70
Снос и демонтаж зданий с сохранением элементов и материалов	м³	350
Вывоз пригодных для вторичного использования (бой бетона, кирпича) отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	м³	100
Вывоз и утилизация отходов сноса и демонтажа, включая погрузку.	м³	220
Механизированный демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	м³	1500
Ручной демонтаж монолитных железобетонных конструкций в т.ч. фундаментов	м³	3300
Снос зданий и строений ниже отметки земли, демонтаж подземных сооружений (подвалы, фундаменты и прочее) механизированным способом	м³	450
Демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений средствами малой механизации	м³	550
Ручной демонтаж внутренних конструкций зданий и сооружений (стен, перегородок, перекрытий и иных конструкций)	м³	1100

https://stroy-investmsk.ru/uslugi/snos-i-demontazh/snos-i-demontazh-zdanij-stroenij-sooruzhenij.html



stroy-investmsk.ru Цены на снос и демонтаж домов и сооружений в Москве и Московской...

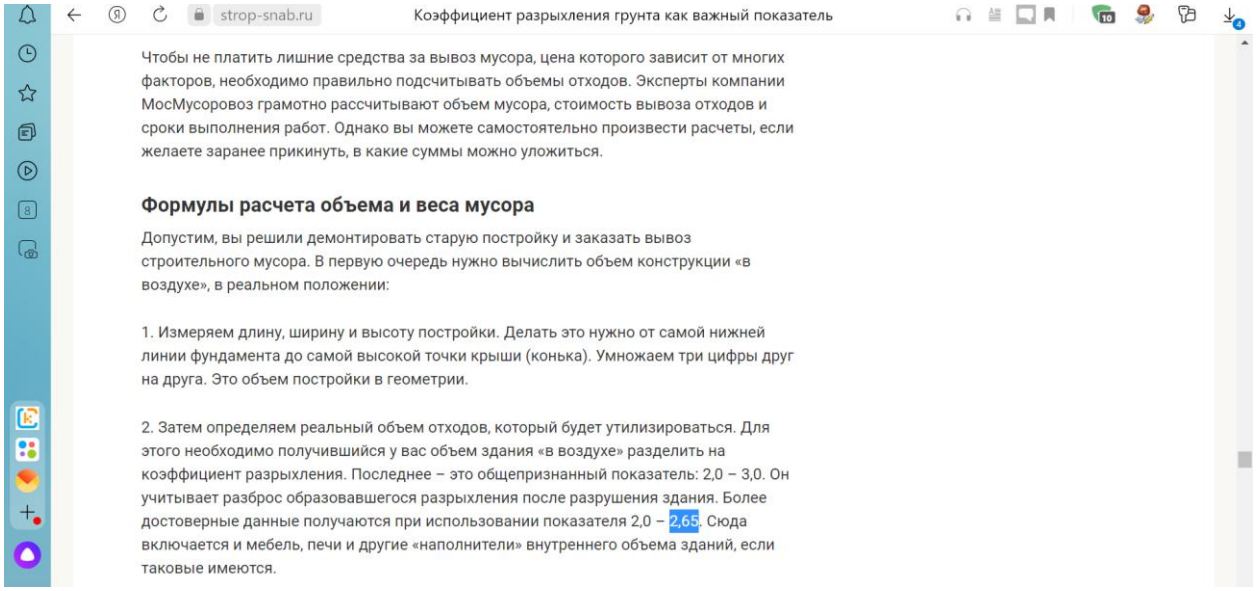
Строительство и Инвестиции | Наши услуги | Аренда техники | Текущие проекты | Реализованные проекты | О компании | Контакты

СНОС И ВЫВОЗ КИРПИЧА

Демонтаж кирпича	Единица измерения	Цена
Демонтаж кирпичной кладки/дома	м3 в твердом теле	от 1500 рублей
Демонтаж кирпичных перегородок	м3 в твердом теле	от 1300 рублей
Утилизация/вывоз кирпичного и бетонного боя	м3 с уч Кразрых	от 300 рублей

ДЕМОНТАЖ ДЕРЕВА

https://strop-snab.ru/montazh/koefficient-razryhleniya-peska-pri-razrabotke.html



strop-snab.ru Коэффициент разрыхления грунта как важный показатель

Чтобы не платить лишние средства за вывоз мусора, цена которого зависит от многих факторов, необходимо правильно подсчитывать объемы отходов. Эксперты компании МосМусоровоз грамотно рассчитывают объем мусора, стоимость вывоза отходов и сроки выполнения работ. Однако вы можете самостоятельно произвести расчеты, если желаете заранее прикинуть, в какие суммы можно уложиться.

Формулы расчета объема и веса мусора

Допустим, вы решили демонтировать старую постройку и заказать вывоз строительного мусора. В первую очередь нужно вычислить объем конструкции «в воздухе», в реальном положении:

1. Измеряем длину, ширину и высоту постройки. Делать это нужно от самой нижней линии фундамента до самой высокой точки крыши (конька). Умножаем три цифры друг на друга. Это объем постройки в геометрии.

2. Затем определяем реальный объем отходов, который будет утилизироваться. Для этого необходимо получившийся у вас объем здания «в воздухе» разделить на коэффициент разрыхления. Последнее – это общепризнанный показатель: 2,0 – 3,0. Он учитывает разброс образовавшегося разрыхления после разрушения здания. Более достоверные данные получаются при использовании показателя 2,0 – 2,65. Сюда включается и мебель, печи и другие «наполнители» внутреннего объема зданий, если таковые имеются.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
Документы, предоставленные Заказчиком и документы Оценщика

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"27" (*число*) мая (*месяц прописью*) 2014 (*год*) года

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"29" (*число*) мая (*месяц прописью*) 2014 (*год*) года

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Л. Н. Мочалкина

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017059065

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 1 | 4 | 7 | 7 | 4 | 6 | 5 | 9 | 6 | 6 | 1 | 2 |

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации **27.05.2014**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по г.Москве** | 7 | 7 | 0 | 9 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП | 7 | 7 | 0 | 9 | 9 | 5 | 4 | 9 | 4 | 8 | / | 7 | 7 | 0 | 9 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Старший государственный налоговый инспектор отдела формирования дел Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве — Ворожцова Т. Г.

МП

серия 77 №017248768

488DAEB9F7BD444FBF318361571DBADC

Форма № 50007

Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	5	9	6	6	1	2

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"17" (*число*) августа (*месяц прописью*) 2015 года (*год*)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7	1	5	7	7	4	7	0	0	5	1	6	7

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Сведения о наименовании юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц		
1	Организационно-правовая форма	Непубличные акционерные общества
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ"
4	ИНН	7709954948
5	КПП	770901001
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах), внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц		
6	Вид	Уставный капитал
7	Размер (в рублях)	1455000000
Сведения о лице, принявшем решение при данном виде регистрации		
8	Вид лица, принявшего решение	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
9	Фамилия	ШМУРНОВ
10	Имя	ЕВГЕНИЙ
11	Отчество	АЛЕКСАНДРОВИЧ
12	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504211334701

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный

1

реестр юридических лиц

	1	
13	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
14	Документы представлены	в электронном виде
	2	
15	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
16	Документы представлены	в электронном виде
	3	
17	Наименование документа	РЕШЕНИЕ УЧАСТНИКА
18	Документы представлены	в электронном виде
	4	
19	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
20	Номер документа	522
21	Дата документа	29.07.2015
22	Документы представлены	в электронном виде
	5	
23	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
24	Документы представлены	в электронном виде
	6	
25	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
26	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"18" августа 2015 года

(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный налоговый инспектор Ворожцова Татьяна Григорьевна

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 892 147	-	-
	в том числе: улучшение здания бизнес-центра		108 816	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 338	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 896 486	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9 484	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	101 249	-	-
	в том числе: расчеты с покупателями		71 919	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	389 390	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	410	-	-
	Итого по разделу II	1200	500 531	-	-
	БАЛАНС	1600	2 397 017	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 155 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(15 638)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 139 362	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	854 609	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	331 761	-	-
	в том числе: векселя выданные		331 761	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 186 371	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	71 271	-	-
	в том числе: поставщики, подрядчики		28 303	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	71 284	-	-
	БАЛАНС	1700	2 397 017	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Отчет о финансовых результатах

за Май - Декабрь 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Закрытое акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	88 583	-
	Себестоимость продаж	2120	(34 191)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	54 392	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 767)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	52 625	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	6 623	-
	Проценты к уплате	2330	(61 425)	-
	Прочие доходы	2340	1 759	-
	Прочие расходы	2350	(19 558)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(19 976)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(343)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	4 338	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(15 638)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Май - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(15 638)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

3 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	582	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 945 240	1 892 147	-
	в том числе: улучшения здания бизнес-центра		-	108 816	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	11 225	4 338	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 957 047	1 896 486	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	76	9 484	-
	Дебиторская задолженность	1230	286 255	101 249	-
	в том числе: расчеты с покупателями		-	71 919	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	54 030	389 390	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	410	-
	Итого по разделу II	1200	340 361	500 531	-
	БАЛАНС	1600	2 297 408	2 397 017	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 155 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 085)	(15 638)	-
	Итого по разделу III	1300	1 409 915	1 139 362	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	810 036	854 609	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	331 761	-
	в том числе: векселя выданные		-	331 761	-
	Итого по разделу IV	1400	810 036	1 186 370	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	77 449	71 271	-
	в том числе: поставщики, подрядчики		-	28 303	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	13	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	77 457	71 284	-
	БАЛАНС	1700	2 297 408	2 397 017	-

Руководитель _____ (подпись) **Шмурнов Евгений Александрович** (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	237 869	88 583
	Себестоимость продаж	2120	(128 869)	(31 494)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	109 000	57 089
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 150)	(1 767)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 850	55 322
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 575	6 623
	Проценты к уплате	2330	(108 038)	(61 425)
	Прочие доходы	2340	5 697	1 759
	Прочие расходы	2350	(52 418)	(22 255)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(36 334)	(19 976)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(380)	343
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6 887	4 338
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 447)	(15 638)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 447)	(15 638)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

29 января 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	393	582	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 106 282	1 945 240	1 892 147
	в том числе: УЛУЧШЕНИЯ ЗДАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРА		-	-	108 816
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 669	11 225	4 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 125 343	1 957 047	1 896 486
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 184	-	-
	в том числе: МАТЕРИАЛЫ		1 184	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 250	76	9 484
	Дебиторская задолженность	1230	26 878	286 255	101 249
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		22 002	102 014	71 919
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 362	183 695	28 829
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 424	54 030	389 390
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	410
	Итого по разделу II	1200	58 736	340 361	500 531
	БАЛАНС	1600	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 455 000	1 455 000	1 155 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(75 254)	(45 085)	(15 638)
	Итого по разделу III	1300	1 379 746	1 409 915	1 139 362
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	749 042	810 036	854 609
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	331 761
	в том числе: ВЕКСЕЛЯ ВЫДАННЫЕ		-	-	331 761
	Итого по разделу IV	1400	749 042	810 036	1 186 370
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	55 281	77 449	71 271
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		26 854	20 137	28 303
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		25 110	53 931	16 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	11	8	13
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	55 292	77 457	71 284
	БАЛАНС	1700	2 184 080	2 297 408	2 397 017

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	255 175	237 869
	Себестоимость продаж	2120	(179 466)	(128 869)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	75 709	109 000
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 919)	(3 150)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	72 790	105 850
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 761	12 575
	Проценты к уплате	2330	(98 380)	(108 038)
	Прочие доходы	2340	2	5 697
	Прочие расходы	2350	(13 786)	(52 418)
	в том числе: налоги и сборы		13 348	13 602
	резерв по сомнительным долгам		-	30 293
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 613)	(36 334)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(79)	(380)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 444	6 887
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(30 169)	(29 447)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(30 169)	(29 447)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267		16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	313	393	582
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 027 917	2 106 282	1 945 240
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 198	18 669	11 225
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 052 429	2 125 343	1 957 047
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	1 184	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	15 250	76
	Дебиторская задолженность	1230	292 579	26 878	286 255
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		1 807	22 002	102 014
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		4 055	4 362	183 695
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ, КРЕДИТОРЫ		286 172	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	19 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 916	15 424	54 030
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	317 495	58 736	340 361
	БАЛАНС	1600	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 718 000	1 455 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(97 579)	(75 254)	(45 085)
	Итого по разделу III	1300	1 620 421	1 379 746	1 409 915
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	707 250	749 042	810 036
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	707 250	749 042	810 036
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	42 224	55 281	77 449
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		4 486	26 854	20 137
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		24 468	25 110	53 931
	НАЛОГИ		13 267	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	28	11	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	42 252	55 292	77 457
	БАЛАНС	1700	2 369 923	2 184 080	2 297 408

Руководитель (подпись) Шмурнов Евгений Александрович (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954945		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	266 154	255 175
	Себестоимость продаж	2120	(166 844)	(179 466)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	99 310	75 709
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 549)	(2 919)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	95 761	72 790
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 095	1 781
	Проценты к уплате	2330	(84 735)	(98 380)
	Прочие доходы	2340	177	2
	Прочие расходы	2350	(43 150)	(13 786)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		13 525	13 348
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		17 579	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 852)	(37 613)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(41)	(79)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	5 529	7 444
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(22 323)	(30 169)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(22 323)	(30 169)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель (подпись) **Шмурнов Евгений Александрович** (расшифровка подписи)

8 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9, строение 8, оф. 1/4

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	313	393
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	2 027 917	2 106 282
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	45 793	24 198	18 669
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	45 793	2 052 429	2 125 343
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	1 184
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	15 250
	Дебиторская задолженность	1230	37 817	292 579	26 878
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ		-	1 807	22 002
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		603	4 055	4 362
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		34 821	286 172	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 422 966	19 000	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		937 496	19 000	-
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		485 470	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32 379	5 916	15 424
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 493 162	317 495	58 736
	БАЛАНС	1600	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 620 421	1 718 000	1 455 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 790)	(97 579)	(75 254)
	Итого по разделу III	1300	1 536 631	1 620 421	1 379 746
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	707 250	749 042
	в том числе: КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	707 250	749 042
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	707 250	749 042
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 286	42 224	55 281
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ, ПОДРЯДЧИКИ		1 558	4 486	26 854
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		232	24 468	25 110
	НАЛОГИ		-	13 267	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	38	28	11
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 324	42 252	55 292
	БАЛАНС	1700	1 538 955	2 369 923	2 184 080

Руководитель _____ Шкурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	120 004	266 154
	Себестоимость продаж	2120	(131 907)	(166 844)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(11 903)	99 310
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(2 366)	(3 549)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(14 269)	95 761
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 230	4 095
	Проценты к уплате	2330	(34 013)	(84 735)
	Прочие доходы	2340	2 979 017	177
	в том числе: ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		1 900 000	-
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 079 017	-
	Прочие расходы	2350	(3 078 349)	(43 150)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		(5 553)	(13 525)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	(17 579)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		(1 988 393)	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 080 321)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(105 384)	(27 852)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(18)	(41)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	21 595	5 529
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(83 789)	(22 323)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(83 789)	(22 323)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

25 января 2019 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности *Вложения в ценные бумаги*	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	313
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	2 027 917
	Финансовые вложения	1170	1 262 000	-	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		162 000	-	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 100 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 151	27 535	24 198
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 268 151	27 535	2 052 429
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	4 651	13 814	292 579
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	1 807
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		62	603	4 055
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		4 589	10 818	286
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	403 305	1 446 969	19 000
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		368 500	961 499	19 000
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		34 805	485 470	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 874	32 379	5 916
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	431 831	1 493 162	317 495
	БАЛАНС	1600	1 699 982	1 520 697	2 369 923

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 556 953	1 620 421	1 718 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	131 827	(102 048)	(97 579)
	Итого по разделу III	1300	1 688 780	1 518 373	1 620 421
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	707 250
	в том числе: КРЕДИТЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	707 250
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	707 250
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	11 167	2 286	42 224
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		-	1 558	4 486
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	232	24 468
	НАЛОГИ		11 167	-	13 267
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	34	38	28
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	11 201	2 324	42 252
	БАЛАНС	1700	1 699 982	1 520 697	2 369 923

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности ***Вложения в ценные бумаги***	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	120 004
	Себестоимость продаж	2120	-	(131 908)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	(11 904)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 378)	(2 366)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 378)	(14 270)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	95 454	42 230
	Проценты к уплате	2330	-	(34 013)
	Прочие доходы	2340	1 586 651	2 979 017
	в том числе: ПРОДАЖА ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		-	1 900 000
	ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		1 585 512	1 079 017
	Прочие расходы	2350	(1 467 553)	(3 078 349)
	в том числе: НАЛОГИ И СБОРЫ		-	(5 553)
	РЕЗЕРВЫ ПО СОМНИТЕЛЬНЫМ ДОЛГАМ		-	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ОСНОВНОГО СРЕДСТВА		-	(1 988 393)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		(1 466 040)	(1 080 321)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	213 174	(105 385)
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 382)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(132)	(18)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(21 384)	3 337
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	170 408	(102 048)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	170 408	(102 048)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

АО "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7734000085
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027770031028

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 100 000	1 262 000	-
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	162 000	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		1 100 000	1 100 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 738	6 151	27 535
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 101 738	1 268 151	27 535
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 789	4 651	13 814
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		30	62	603
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		7 759	4 589	10 818
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	604 320	403 305	1 446 969
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		524 100	368 500	961 499
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		80 220	34 805	485 470
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 325	23 874	32 379
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	622 434	431 831	1 493 162
	БАЛАНС	1600	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 556 953	1 556 953	1 620 421
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	167 135	131 827	(102 048)
	Итого по разделу III	1300	1 724 088	1 688 780	1 518 373
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	31	11 167	2 286
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		31	-	1 558
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	232
	НАЛОГИ		-	11 167	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	497
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	54	34	38
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	84	11 201	2 324
	БАЛАНС	1700	1 724 172	1 699 982	1 520 697

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 273)	(1 378)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 273)	(1 378)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	45 436	95 454
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	1 586 651
	в том числе: ПРОДАЖА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	1 585 512
	Прочие расходы	2350	(27)	(1 467 553)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(1 466 040)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	44 136	213 174
	Налог на прибыль	2410	(8 828)	(42 766)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(4 415)	(21 382)
	отложенный налог на прибыль	2412	(4 413)	(21 384)
	Прочее	2460	(1)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	35 307	170 408

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	35 307	170 408
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	1
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович

(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Акционерное общество / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3100	1 620 421	-	-	-	(102 048)	1 518 373
За 2019 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	233 875	233 875
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	170 407	170 407
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	63 468	63 468
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	(63 468)	-	-	-	-	(63 468)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	(63 468)	-	-	X	-	(63 468)
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3200	1 556 953	-	-	-	131 827	1 688 780
За 2020 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	35 307	35 307
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	35 307	35 307
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X

	3345	-	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3300	1 556 953	-	-	-	-	167 135	1 724 088

Форма 0710004 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	Изменения капитала за 2019 г.		На 31 декабря 2019 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Чистые активы	3600	1 724 088	1 688 780	1 518 373

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	177 116	693 499
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ ОТ ПОСТАВЩИКА	4114	-	-
ВОЗВРАТ С БРОКЕРСКОГО СЧЕТА	4115	-	565 000
ОТ ПЕРЕПРОДАЖИ СОБСТВЕННЫХ АКЦИЙ	4116	-	119 310
ОТ ВОЗВРАТА ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЙМОВ, ОТ ПРОДАЖИ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ)	4117	134 600	-
ПРОЦЕНТОВ ПО ДОЛГОВЫМ ФИНАНСОВЫМ ВЛОЖЕНИЯМ	4118	41 454	-
прочие поступления	4119	1 062	9 189
Платежи - всего	4120	(190 666)	(11 644)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(649)	(2 144)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 064)	(1 063)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(15 594)	(7 938)
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	-	-
ПЕРЕВОД СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	-	(400)
ВОЗВРАТ ПОКУПАТЕЛЮ	4127	-	-
В СВЯЗИ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ). ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ ДРУГИМ ЛИЦАМ	4128	(173 358)	-
прочие платежи	4129	(1)	(99)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(13 550)	681 855
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	1 324 118
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	1 233 872
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	90 246
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(2 014 477)
в том числе:			

в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(2 014 477)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(690 359)

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(13 550)	(8 504)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	23 875	32 379
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10 325	23 875
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

22 января 2021 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности за 2020 год

1. Общая информация об организации.

Полное фирменное наименование общества: Акционерное общество "Капитальные Инвестиции".
ИНН 7709954948, КПП 770901001, ОГРН 1147746596612
Форма собственности: закрытое акционерное общество, частная.
Дата государственной регистрации: 27 мая 2014 г.
Акционерами Общества на 31.12.2020 г. является:

- ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Русский Транзит», владеющие 171 800 шт. акций.

В августе 2019 г. зарегистрировано уменьшение уставного капитала путем уменьшения номинальной стоимости акций в соответствии с п. 6 ст. 35 закона 208 - ФЗ «Об акционерных обществах».
По состоянию на 31.12.2020г. уставный капитал Общества составляет 1 556 952 962 (Один миллиард пятьсот пятьдесят шесть миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят два) рубля, разделен на 171 800 (Сто семьдесят одна тысяча восемьсот) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 9 062 (Девять тысяч шестьдесят два) рубля 59 копеек каждая. На 31.12.2020г. уставный капитал оплачен полностью.
Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комната 4.
Фактический адрес: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комната 4.

2. Вид деятельности.

Основным видом экономической деятельности, согласно кодам статистики, АО «Капитальные Инвестиции" являются капиталовложения в ценные бумаги, дополнительными видами деятельности является, деятельность по управлению ценными бумагами, капиталовложения в собственность.
За 2020 год основной деятельностью Общества являются капиталовложения в ценные бумаги, предоставление денежных средств под процентные займы.

3. Информация об органах управления Общества.

Органами управления Общества являются:
- общее собрание акционеров (высший орган управления Общества);
- Генеральный директор.
В 2020 году обязанности Генерального директора исполнял Шмурнов Евгений Александрович

4. Информация о численности персонала Общества.

Списочная численность сотрудников Общества в 2020 году составляет 2 человека.

5. Основные сведения учетной политики.

- Ведение бухгалтерского учета осуществляется Главным бухгалтер общества.
- Бухгалтерский учет осуществляется с применение программного обеспечения 1С: Предприятие-Бухгалтерия, 1С Зарплата и Управление персоналом.
- Материальные ценности, приобретенные Обществом для предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода, принимаются к бухгалтерскому учету по дебету счета 03 «Доходные вложения в материальные ценности».
- Доходы от систематического предоставления за плату во временное пользование и (или) временное владение и пользование имущества считаются доходами от обычной деятельности организации.
- Расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своего имущества признаются расходами от обычной деятельности организации.
- Обязательства (займы, кредиты) со сроком возврата на момент формирования бухгалтерской отчетности более 12 месяцев учитываются в составе долгосрочных. В случае, если на момент формирования бухгалтерской отчетности, оставшийся срок погашения таких обязательств составляет менее 12 месяцев, они подлежат переводу в состав краткосрочных.
- Процентный доход, начисленный на неснижаемый остаток денежных средств на расчетном счете, признается Прочим доходом и отражается в Отчете о финансовых результатах по стр.2320.
- Процентный расход, начисленный полученным кредитам (займам), признается Прочим доходом и учитывается в Отчете о финансовых результатах по стр.2330.
- Операции по перечислению и возврату денежных средств на брокерский счет отражаются в отчете о движение денежных средств свернуто в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, также в соответствии с учетной политикой Общества.

6. Финансовая деятельность.

Валюта баланса за 2020 год составляет 1 724 172 тыс. руб.
Валюта баланса за 2019 год составляет 1 699 982 тыс. руб.
Валюта баланса за 2018 год составляет 1 520 697 тыс. руб.

Основной статьей дохода за 2020 год в сумме 45 436 тыс. руб. (2,63% от валюты баланса) являются проценты к получению, начисленные по предоставленным займам другим организациям.

Основной статьей дохода за 2019 год в сумме 1 585 512 тыс. руб. (93,26% от валюты баланса) является выручка от продажи ценных бумаг.

Прочие доходы за 2019 год:

- 95 454 тыс. руб. (5,62% от валюты баланса) проценты к получению, начисленные по предоставленным займам другим;
- 1 137 тыс. руб. (0,07% от валюты баланса) списанная кредиторская задолженность контрагентов, с истекшим сроком исковой давности.

Основной статьей дохода за 2018 год в сумме 120 004 тыс. руб. (7,80% от валюты баланса) являются выручка по предоставлению за плату во временное пользование собственного недвижимого имущества.

Прочие доходы за 2018 год:

- 1 900 000 тыс. руб. (124,94% от валюты баланса) продажа недвижимого имущества;
- 1 079 017 тыс. руб. (70,96% от валюты баланса) продажа ценных бумаг;
- 42 230 тыс. руб. (2,78% от валюты баланса) проценты к получению, начисленные по предоставленным займам другим организациям и проценты к получению по сделкам РЕПО.

Управленческие расходы в 2020 году в размере 1 273 тыс. руб. (0,07% от валюты баланса) включают в себя расходы по заработной плате, страховые взносы, расходы на аренду помещения, расходы на аудиторские и юридические услуги.

Прочие расходы за 2020 год:

- 4 тыс. руб. – списание дебиторской задолженности;
- 23 тыс. руб. – расходы на услуги банка.

Основной статьей расхода за 2019 год в размере 1 466 040 тыс. руб. (86,24% от валюты баланса) является себестоимость реализованных ценных бумаг.

Управленческие расходы в размере 1 378 тыс. руб. (0,08% от валюты баланса) включают в себя расходы по заработной плате, страховые взносы, расходы на аренду помещения, расходы на аудиторские и юридические услуги.

Прочие расходы за 2019 год:

- 560 тыс. руб. (0,03% от валюты баланса) списание дебиторской задолженности;
- 541 тыс. руб. (0 03%) расходы на услуги брокера, депозитария;
- 390 тыс. руб. (0,02% от валюты баланса) прочие расходы на услуги банка, госпошлина за государственную регистрацию выпуска эмиссионных ценных бумаг и прочие расходы.

7. Расшифровка основных статей баланса.

На 31.12.2020 *Стр. 1170 «Финансовые вложения» 1 100 000 тыс. руб.:*

- Дебиторская задолженность по фактической стоимости, приобретенная на основании уступки права требования:
  - ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 – 1 100 000 тыс. руб. (сумма дисконта составляет 180 370 тыс. руб., дата погашения - 31.12.2022).

На 31.12.2019 *Стр. 1170 «Финансовые вложения» 1 262 000 тыс. руб.:*

- Займы выданные:
  - ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Договору займа № 20190806 от 06.08.2019 – 162 000 тыс. руб.;
- Дебиторская задолженность по фактической стоимости, приобретенная на основании уступки права требования:
  - ООО "БАЗИЛ-АКТИВ" по Соглашению об уступке прав требования от 15.11.2019 – 1 100 000 тыс. руб. (сумма дисконта составляет 180 370 тыс. руб., дата погашения - 31.12.2022).

На 31.12.2018 *Стр. 1170 «Финансовые вложения» отстутсвует.*

На 31.12.2020 *Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 1 738 тыс. руб.:*

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам –11 тыс. руб.;
- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 1 тыс. руб.
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 1 726 тыс. руб.

На 31.12.2019 *Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 6 151 тыс. руб.:*

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам –7 тыс. руб.;

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 2 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2017 год – 2 770 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 3 372 тыс. руб.

На 31.12.2018 *Стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» 27 535 тыс. руб.:*

- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете резервов по отпускам –8 тыс. руб.;
- Возникшие в результате разницы списания в бухгалтерском и налоговом учете расходов на программное обеспечение – 3 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2014 год – 4 336 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2015 год – 5 549 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2016 год – 8 748 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2017 год – 5 519 тыс. руб.;
- С сумм убытка по данным налогового учета за 2018 год – 3 372 тыс. руб.

На 31.12.2020 *Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 7 789 т.р.:*

- Авансы выданные - 30 тыс. руб.:
  - ООО «Такском» по Договору № ТХ-14/37324 - предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи;
- Прочие дебиторы – 7 759 тыс. руб.:
  - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 89 тыс. руб.;
  - Проценты по векселю ЗАО «Олминея» №020, дата составления 19.05.2020 – 87 тыс. руб.;
  - Проценты по векселю ЗАО «Олминея» №024, дата составления 23.11.2020 – 43 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 5 299 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных АО «Операторская Компания» – 1 265 тыс. руб.;
- Переплата по страховым взносам – 964 тыс. руб.;
- Переплата по налогу на прибыль за 2020 год – 12 тыс. руб.

На 31.12.2019 *Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 4 651 тыс. руб.:*

- Авансы выданные - 62 тыс. руб.:
  - ЗАО ИГ "РВМ Капитал" по Договору субаренды нежилого помещения № 2019-10-31-КИ от 31.10.2019 – 30 тыс. руб.;
  - АО "ИНТЕРФАКС" за публикацию –2 тыс. руб.;
  - ООО «Такском» по Договору № ТХ-14/37324 - предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 30 тыс. руб.;
- Прочие дебиторы – 4 589 тыс. руб.:
  - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 89 тыс. руб.;
  - Проценты по договору займа, выданному ООО «БАЗИЛ-АКТИВ» – 653 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 3 215 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных АО «Операторская Компания» – 163 тыс. руб.
- Переплата по страховым взносам – 469 тыс. руб.

На 31.12.2018 *Стр. 1230 «Дебиторская задолженность» 13 814 тыс. руб.:*

- Авансы выданные – 603 тыс. руб.:
  - ООО "Управляющая компания Бекар" по Договору № Э 14/04 СНП от 01.10.2014 на содержание и эксплуатацию – 329 тыс. руб.;
  - ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по договору на водоснабжение и водоотведение – 232 тыс. руб.;

- ООО "Коммерсантъ КАРТОТЕКА" за публикацию – 13 тыс. руб.;
- ООО "ТНТ Экспресс Уорлдуайд (СНГ)" за экспресс доставку корреспонденции – 3 тыс. руб.;
- ООО «Такском» по договору о предоставление отчетности по телекоммуникационным каналам связи – 26 тыс. руб.;

- Расчеты с покупателями - 0 тыс. руб. (за вычетом резерва по сомнительным долгам 17 579 т.р.):
  - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-12ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 – 2 480 тыс. руб. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
  - ЗАО "ОРАНЖ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" по Договору аренды № 0109-3ПЛГ/Х13 от 27.09.2013 – 15 099 тыс. руб. В соответствии с условиями Договора, задолженность является просроченной. На всю сумму задолженности создан резерв;
- Прочие дебиторы – 10 818 тыс. руб.:
  - КИТ Финанс (АО) договор брокерского обслуживания – 2 242 тыс. руб.;
  - АО "БизнесПроф" обеспечительные платежи и авансы по договору купли-продажи недвижимого имущества – 10 тыс. руб.;
  - Проценты по договору займа, выданному ЗАО «Олминея» – 8 449 тыс. руб.;
  - Проценты по договорам займа, выданных ООО «Ремвагонсервис» – 117 тыс. руб.
- Переплата по налогу на прибыль – 2 277 тыс. руб.
- Переплата по НДС –22 тыс. руб.
- Переплата по страховым взносам – 7 тыс. руб.
- Переплата в бюджет (госпошлины) – 70 тыс. руб.
- Выдача под отчет сотрудникам – 16 тыс. руб.

На 31.12.2020 *Стр. 1240 «Финансовые вложение» 604 320 тыс. руб.*:

- ООО "БАЗИЛ-АКТИВ", Договор займа № 20190806 от 06.08.2019 под 8,5% годовых - 467 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190523/2 от 23.05.2019 под 9,0% годовых – 3 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190319 от 19.03.2020 под 9,0% годовых – 2 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200409 от 09.04.2020 под 9,0% годовых – 2 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200519 от 19.05.2020 под 9,0% годовых – 3 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200617 от 17.06.2020 под 9,0% годовых – 1 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20200707 от 07.07.2020 под 9,0% годовых – 5 500 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2021г.;
- АО «Операторская Компания», Договор займа № 20201026 от 26.10.2020 под 8,0% годовых – 1 600 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190213-01 от 13.02.2019 под 9,0% годовых – 22 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190821-01 от 21.08.2019 под 7,5% годовых – 15 500 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2021г.;
- ЗАО «Олминея», простой вексель № 020, дата составления 19.05.2020, цена векселя – 35 163 тыс. руб., номинал векселя – 35 250 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 01.06.2020г.;

- ЗАО «Олминея», простой вексель № 024, дата составления 23.11.2020, цена векселя – 45 057 тыс. руб., номинал векселя – 45 100 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 30.11.2020г.

На 31.12.2019 *Стр. 1240 «Финансовые вложение» 403 305 тыс. руб.*:

- ООО "БАЗИЛ-АКТИВ", Договор займа № 20190806 от 06.08.2019 под 8,5% годовых - 305 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
  АО «Операторская Компания», Договор займа № 20190523/2 от 23.05.2019 под 9,0% годовых – 3 000 тыс. руб., срок погашения – 31.03.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190213-01 от 13.02.2019 под 9,0% годовых – 30 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20190821-01 от 21.08.2019 под 7,5% годовых – 15 500 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа № 20191028-02 от 28.10.2019 под 9,0% годовых – 15 000 тыс. руб., срок погашения – 31.12.2020г.;
- ООО «Ремвагонсервис», простой вексель № 009, дата составления 26.04.2019, цена векселя – 34 805 тыс. руб., номинал векселя – 35 000 тыс. руб., срок погашения – по предъявлении, но не ранее 20.05.2019г.

На 31.12.2018 *Стр. 1240 «Финансовые вложение» 1 446 969 т.р.*:

- ЗАО "Олминея", Договор займа 20180927-01 от 27.09.18 под 11,50% годовых - 865 000 т.р., срок погашения – 31.12.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181128-01 от 28.11.18 под 11,50% годовых – 10 000 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181220-01 от 20.12.18 под 9% годовых – 2 500 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- ООО «Ремвагонсервис», Договор займа 20181220-01 от 27.12.18 под 9% годовых – 7 000 т.р., срок погашения – 31.03.2019 г.;
- КИТ Финанс (АО), паи ЗПИФ недвижимости Нева Хаус, кол-во 1 628 шт. на сумму 485 470 т.р.
- КИТ Финанс (АО), операции РЕПО от 26.12.2018 – акции Сбербанка в количестве 483290 штук по цене 159,323 руб. на сумму **76 999** т.р. с выкупом 15.01.2019 года по цене 159, 864 руб. Расчет цены брокером осуществляется, исходя из 6,2% годовых.

На 31.12.2020 *Стр. 1410 «Заемные средства»* отсутствуют.
На 31.12.2019 *Стр. 1410 «Заемные средства»* отсутствуют.
На 31.12.2018 *Стр. 1410 «Заемные средства»* отсутствуют.

На 31.12.2020 *Стр. 1450 «Прочие обязательства»* обязательства отсутствуют.
На 31.12.2019 *Стр. 1450 «Прочие обязательства»* обязательства отсутствуют.
На 31.12.2018 *Стр. 1450 «Прочие обязательства»* обязательства отсутствуют.

На 31.12.2020 *Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 31 тыс. руб.:*

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками – 31 тыс. руб.:
  - ЗАО ИГ «РВМ Капитал» по Договору субаренды № 2019-10-31-КИ от 31.10.2019 – 31 тыс. руб. (арендная плата за декабрь 2020);
- Авансы полученные – отсутствует.
- Расчеты с бюджетом – отстутствует.
  - .

На 31.12.2019 *Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 11 167 тыс. руб.:*

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками – отстутсвует.
- Авансы полученные – отсутствует.

- Расчеты с бюджетом 11 167 тыс. руб.:
  - Налог на прибыль – 11 167 тыс. руб.

На 31.12.2018 *Стр. 1520 «Кредиторская задолженность» 2 286 тыс. руб.:*

- Расчеты с поставщиками/подрядчиками 1 558 тыс. руб.:
  - ООО «Капитал стройиндустрия» по Договору уступки № 0107-16ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 193 тыс. руб. (гарантийные удержания);
  - ЗАО «Новый регистратор» по Договору № 77-0820/14 от 04.06.2014 за ведение реестра – 1 тыс. руб.;
  - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение арендных платежей за земельный участок – 492 тыс. руб.;
  - ЗАО «ПлазаЛотосФинанс» возмещение коммунальных услуг – 647 тыс. руб.;
  - ЗАО «Проектное Агенство» по Договору уступки № 0107-17/ПЛГ/Х14 от 28.07.2014 – 224 тыс. руб. (гарантийные удержания).
- Авансы полученные - 232 тыс. руб.:
  - АО "БизнесПроф", по договору на возмещение затрат – 232 тыс. руб.

8. Информация по обеспечениям обязательств и платежей выданных и полученных.

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.
На 31.12.2019 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.
На 31.12.2018 года обеспечения обязательств выданные отстутствуют.

На 31.12.2020 года обеспечения обязательств полученные:

- Договор об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков – 2 000 000 тыс. руб.

Указанной ипотекой обеспечено заемное обязательство по договору №20190806 от 06.08.2019г. Заемщик – ООО «БАЗИЛ-Актив». Остаток заемного обязательства на 31.12.2020г. составил 467 000 тыс. руб. Предмет ипотеки залогодержателю не передавался, остался в распоряжении залогодателя.
На 31.12.2019 года обеспечения обязательств полученные:

- Договор об ипотеке с ООО «Воскресение» от 06.08.2019 земельных участков – 2 000 000 тыс. руб.

Указанной ипотекой обеспечено заемное обязательство по договору №20190806 от 06.08.2019г. Заемщик – ООО «БАЗИЛ-Актив». Остаток заемного обязательства на 31.12.2019г. составил 467 000 тыс. руб. Предмет ипотеки залогодержателю не передавался, остался в распоряжении залогодателя.
Обеспечений обязательств полученных за 2018 год не было.

10. Обязательный аудит Общества.

По итогам 2020 года Общество подлежит обязательному аудиту.

11. Информация о постоянных и временных разницах.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2020г. получило бухгалтерскую прибыль в размере 44 136 тыс. руб., условный расход составил 8 827 тыс. руб. постоянные налоговые обязательства – 1 тыс. руб., вычитаемые временные разницы составили (22 063) тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – (4 413) тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2019г. получило бухгалтерскую прибыль в размере 213 174 тыс. руб., условный расход составил 42 635 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 132 тыс. руб., вычитаемые временные

разницы составили (106 920) тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – (21 384) тыс. руб. В результате прибыль по итогам 2019 года составила 170 408 тыс. руб.

В результате инвентаризации временных разниц в 2019 году выявлен излишне начисленный в 2018 году отложенный налоговый актив с убытка в размере 18 258 тыс. руб.

В соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» такие ошибки подлежат ретроспективной корректировке.

В 2019 году излишне начисленный налоговый актив отнесен на счет 84 в размере 18 258 тыс. руб.

Данная операция отражена в Отчете об изменении капитала за Январь – Декабрь 2019г. в Разделе 2 «Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок»:

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017г.	Изменения капитала за 2018г.		На 31 декабря 2018г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего до корректировок	3400	1 620 421	(83 790)	-	1 536 631
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	(18 258)	-	(18 258)
после корректировок	3500	1 620 421	(102 048)	-	1 518 373
в том числе: нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): до корректировок	3401	(97 579)	(83 790)	97 579	(83 790)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	(18 258)	-	(18 258)
после корректировок	3501	(97 579)	(102 048)	97 579	(102 048)
по другим статьям капитала до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

В бухгалтерскую отчетность 2019 года внесены корректировки сравнительных показателей за 2018 год.

Изменения сравнительных показателей в бухгалтерском балансе приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, тыс. руб. (стало)	Сумма, тыс. руб. (было)
Отложенные налоговые активы на 31.12.2018г.	1180	27 535 тыс. руб.	45 793 тыс. руб.
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2018	1370	(102 048) тыс. руб.	(83 790) тыс. руб.

Изменения сравнительных показателей в отчете о финансовых результатах приведены в таблице ниже:

Наименование показателя	Код строки	Сумма, т.р. (стало)	Сумма, т.р. (было)
Изменение отложенных	2450	3 337 тыс. руб.	21 595 тыс. руб.

налоговых активов на 31.12.2018г.			
Чистая прибыль (убыток) 31.12.2018	2400	(102 048) тыс. руб.	(83 790) тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности, Общество за 2018 г. получило бухгалтерский убыток в размере 105 385 тыс. руб., постоянные налоговые обязательства – 18 тыс. руб., изменение отложенных налоговых активов – 3 337 тыс. руб. В результате убыток по итогам 2018 года составил 102 048 тыс. руб.

13. Информация об основном управленческом персонале Общества.

За 2020 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	207 290,61	62 601,76
в т.ч. отпускные	5 906,64	1 783,80
Главный бухгалтер	233 311,26	70 460,00
в т.ч. отпускные	8 843,64	2 670,77

За 2019 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	204 830,51	61 858,81
в т.ч. отпускные	17 475,88	5 277,72
Главный бухгалтер	251 997,04	76 103,11
в т.ч. отпускные	16 747,04	5 057,61

За 2018 год

Должность	Итого (ФОТ), руб.	Итого (Налоги с ФОТ), руб.
Генеральный директор	207 727,42	62 733,68
в т.ч. отпускные	19 275,99	5 821,34
Главный бухгалтер	821 489,27	248 089,76
в т.ч. отпускные	60 417,60	18 246,12

14. Информация о связанных сторонах.

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2020 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента связанной стороной	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской задолженности	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал»	имеет (Д.У.) более 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	уставном капитале Общества – абз. 2 п.7 ПБУ 11/2008				
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	имеет право через свое дочернее общество распоряжаться более 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества – абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	366	31	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	имеет возможность участвовать в принятии решений Общества – п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	207	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	15 000	15 809	Погашение займов 31.03.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	4 600	5 056	Погашение займов 31.12.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
ООО «ХК «РГ-Д»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РГ-Девелопмент»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ФЛАВОСИНТЕК»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Сибирская нефтегазовая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

	11/2008				
ООО «Кора»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИНФИНИТИ ГОЛД»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ТИМП»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Старопетровский»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Автокомстрой»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «ИНФОСЕТЬ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ТПУ «Фонвизинская»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «АРЕМЗ-1»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Инжиниринг»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

ООО «РСМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «КРАСНОЯРСКАЯ РЕЦИКЛИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Мостинвест»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИнстройАльянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РТМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «Формат»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Стройэкспорт»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ СМТ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Перечень организаций, признаваемых связанными сторонами по отношению к АО «Капитальные Инвестиции» в 2019 г. в соответствии с Положением 11/2008 "Информация о связанных сторонах"

Наименование контрагента – связанной стороны	Основание признания контрагента	Содержание операции	Сумма операции, тыс. руб.	Величина дебиторской / кредиторской	Условия и сроки осуществления (завершения)

12

	связанной стороной			задолженности	расчетов по операциям, а также о форме расчетов
ЗАО УК «РВМ Капитал»	Имеет (Д.У.) 50% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества	Субаренда помещения	223	отсутствует	отсутствует
ЗАО ИГ «РВМ Капитал»	имеет право через свое дочернее общество распоряжаться более 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции в уставном капитале Общества – абз. 3 п.7 ПБУ 11/2008	Субаренда помещения	62	отсутствует	отсутствует
Шмурнов Евгений Александрович	имеет возможность участвовать в принятии решений Общества – п.8 ПБУ 11/2008	Заработная плата	205	отсутствует	отсутствует
АО «Операторская Компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	Договора займа	3 000	3 163	Погашение займов 31.03.2021, уплата процентов производится единовременно в момент возврата суммы займа
ООО «Благополучие»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ХК «РГ-Д»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РГ-Девелопмент»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ФЛАВОСИНТЕК»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

13

ООО «Сибирская нефтегазовая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Кора»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ИНФИНИТИ ГОЛД»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «ТИМП»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «СЗ «Старопетровский»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «Автокомстрой»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
НАО «ИНФОСЕТЬ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «ТПУ «Фонвизинская»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
АО «АРЕМЗ-1»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО	Общество и	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

«Инжиниринг»	юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008				
ООО «Мостальянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Технологии воды»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «РВМ ВСМ»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Красноярская рециклинговая компания»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Мостинвест»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
ООО «Инстрой Альянс»	Общество и юридическое лицо контролируются одним и тем же юридическим лицом – абз. 4 п.6 ПБУ 11/2008	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

15. Оценочные обязательства.

Оценочные обязательства на 31.12.2020г.
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 54 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 54 тыс. руб.

Оценочные обязательства на 31.12.2019г.
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 34 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 34 тыс. руб.

Оценочные обязательства на 31.12.2018г.
Стр. 1540 «Оценочные обязательства» 38 тыс. руб.

- Резервы под отпуска сотрудникам 38 тыс. руб.

16. Информация о событиях после отчетной даты.
Событий после отчетной даты за 2020 год не было.

17. Непрерывность деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2020г. величина чистых активов больше величины уставного капитала. Кроме того, сумма чистой прибыли за 2020 год составила 35 307 тыс. руб.

В соответствии с вышеизложенном, руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжать осуществлять финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

Генеральный директор _____ Шмурнов Е. А.

Главный бухгалтер _____ Криницкая А. А.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	1 100 000	1 262 000
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	162 000
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	1 100 000	1 100 000
	Отложенные налоговые активы	1180	15	1 738	6 151
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15	1 101 738	1 268 151
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 603	7 789	4 651
	в том числе: РАСЧЕТЫ С ПОКУПАТЕЛЯМИ И ЗАКАЗЧИКАМИ		-	-	-
	АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		34	30	62
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		3 569	7 759	4 589
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	773 214	604 320	403 305
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	524 100	368 500
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		-	80 220	34 805
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		773 214	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	136 762	10 325	23 874

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	913 579	622 434	431 831
	БАЛАНС	1600	913 594	1 724 172	1 699 982

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	1 556 953	1 556 953
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	10 286	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	225 903	167 135	131 827
	Итого по разделу III	1300	913 081	1 724 088	1 688 780
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	439	31	11 167
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		32	-	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	31	-
	НАЛОГИ		407	-	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	11 167
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	74	54	34
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	514	84	11 201
	БАЛАНС	1700	913 594	1 724 172	1 699 982

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	2 363 877	-
	Себестоимость продаж	2120	(2 348 012)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	15 865	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 339)	(1 273)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 526	(1 273)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	41 000	45 436
	Проценты к уплате	2330	(10 603)	-
	Прочие доходы	2340	695 575	-
	в том числе: РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		695 575	-
	Прочие расходы	2350	(655 314)	(27)
	в том числе: СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(641 991)	-
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		(12 319)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	85 183	44 136
	Налог на прибыль	2410	(16 128)	(8 828)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(14 405)	(4 415)
	отложенный налог на прибыль	2412	(1 723)	(4 413)
	Прочее	2460	(1)	(1)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	69 054	35 307

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	69 054	35 307
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2019 г.	3100	1 556 953	-	-	-	131 827	1 688 780
За 2020 г. Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	35 307	35 307
в том числе: чистая прибыль	3211	X	X	X	X	35 307	35 307
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-

ООО "Центр оценки инвестиций"

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе: убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3200	1 556 953	-	-	-	167 135	1 724 088
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	69 054	69 054
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	69 054	69 054
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	(880 061)	-	-	-	-	(880 061)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	(880 061)	-	-	X	-	(880 061)
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	10 286	(10 286)	X

	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3300	676 892	-	-	10 286	225 903	913 081

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	Изменения капитала за 2020 г.		На 31 декабря 2020 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Чистые активы	3600	913 081	1 724 088	1 688 780

Руководитель _____ Шмурнов Евгений Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710005		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Акционерное общество / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	2 398 975	177 116
в том числе: от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
ВОЗВРАТ С БРОКЕРСКОГО СЧЕТА	4114	460 100	-
ОТ ВОЗВРАТА ПЕРДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЙМОВ, ОТ ПРОДАЖИ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ)	4115	1 922 041	134 600
ПРОЦЕНТОВ ПО ДОЛГОВЫМ ФИНАНСОВЫМ ВЛОЖЕНИЯМ	4116	15 868	41 454
прочие поступления	4119	966	1 062
Платежи - всего	4120	(1 102 832)	(190 666)
в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(598)	(649)
в связи с оплатой труда работников	4122	(719)	(1 064)
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 554)	-
налога на прибыль организаций	4124	(16 621)	(15 594)
НАЛОГИ И СБОРЫ	4125	(39)	-
ПЕРЕВОД СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ НА БРОКЕРСКИЙ СЧЕТ	4126	(962 000)	-
В СВЯЗИ С ПРИОБРЕТЕНИЕМ ДОЛГОВЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ К ДРУГИМ ЛИЦАМ), ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ ДРУГИМ ЛИЦАМ	4127	(112 300)	(173 358)
прочие платежи	4129	(1)	(1)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 296 143	(13 550)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	540 205	-
в том числе: от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	540 205	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-

в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	540 205	-

Форма 0710005 с.2

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе: получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 709 911)	-
в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(361 208)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 348 703)	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 709 911)	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	126 437	(13 550)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10 325	23 874
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	136 762	10 325
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2022 г.

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 010 000	-	1 100 000
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		1 010 000	-	-
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	-	1 100 000
	Отложенные налоговые активы	1180	20	15	1 738
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 010 020	15	1 101 738
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	33 104	3 603	7 789
	в том числе: АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ		30	34	30
	ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ		33 074	3 569	7 759
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	773 214	604 320
	в том числе: ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ		-	-	524 100
	ЦЕННЫЕ БУМАГИ		-	-	80 220
	ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ПРИОБРЕТЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		-	773 214	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 959	136 762	10 325
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	36 063	913 579	622 434
	БАЛАНС	1600	1 046 084	913 594	1 724 172

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	676 892	676 892	1 556 953
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	13 738	10 286	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	333 269	225 903	167 135
	Итого по разделу III	1300	1 023 900	913 081	1 724 088
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	22 083	439	31
	в том числе: ПОСТАВЩИКИ И ПОДРЯДЧИКИ		34	32	-
	АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ		-	-	31
	НАЛОГИ		22 050	407	-
	ПРОЧИЕ КРЕДИТОРЫ		-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	100	74	54
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 184	514	84
	БАЛАНС	1700	1 046 084	913 594	1 724 172

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

15 июля 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация **Акционерное общество "Капитальные Инвестиции"**	по ОКПО	31744504		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709954948		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Акционерное общество / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 171)	(619)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 171)	(619)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12 922	20 118
	Проценты к уплате	2330	-	(10 554)
	Прочие доходы	2340	900 000	2 217 996
	в том числе: ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		900 000	545 575
	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	1 672 422
	Прочие расходы	2350	(773 225)	(2 180 122)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(773 214)	(513 122)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(1 661 460)
	ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(5 001)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	138 526	46 818
	Налог на прибыль	2410	(27 706)	(9 124)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(27 711)	(8 401)
	отложенный налог на прибыль	2412	5	(723)
	Прочее	2460	(1)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	110 819	37 694

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	110 819	37 694
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Шмурнов Евгений Александрович**

(подпись) (расшифровка подписи)

15 июля 2022 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КАПИТАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»
105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, ОГРН 1147746596612 ИНН 7709954948

«12» сентября 2022г.

СПРАВКА О НАЛИЧИЕ ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВОВ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

На 30.06.2022 года обеспечения обязательств полученные отсутствуют

На 30.06.2022 года обеспечения обязательств выданные отсутствуют.

Генеральный директор _____ Е.А. Шмурнов

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2022 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	171800	3940
Голосующие обыкновенные акции	171800	3940
Голосующие привилегированные акции		
Неголосующие привилегированные акции		

Генеральный директор Е.А. Шмурноз

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.06.2022 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" ЗПИФ смешанных ивестиций "РВМ Русский Транзит"	171800	100,00

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Информация о выплате (начисление) дивидендов (нераспределенной прибыли) до 30.06.2022 г.

Период	Сумма, руб.
2016 г.	0
2017 г.	0
2018 г.	0
2019 г.	0
2020 г.	0
2021 г.	0
6 мес. 2022 г.	0

Генеральный директор В.А. Шмурнов

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	30.06.2022 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	
	- не систематического характера, тыс. руб.	
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
	- сырье и материалы, тыс. руб.	
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	
	- топливо, тыс. руб.	
	- теплоэнергия, тыс. руб.	
	- электроэнергия, тыс. руб.	
	- приобретение холодной воды для ГВС, тыс. руб.	
	- передача тепловой энергии, теплоносителя, тыс. руб.	
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	
	- ЕСН, тыс. руб.	
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	
	исследование качества воды	
	технический сервис электрооборудования ЦПТ	
	поверка приборов	
	замена первичного преобразователя ДУ200	
	транспортные услуги спец.техники, ремонт автомобиля, ремонт оборудования, прочие расходы	
	списание спецодежды	
	транспортный налог	
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-1 171**
	Аренда помещения	-201
	Нотариальные расходы	-7
	Оплата труда	-559
	Взносы с ФОТ	-169
	Почтовые расходы	-9
	Сопровождение,установка,обновление программ	-16
	Услуги информационные и юридические	-26
	Аудиторские услуги	-184
	прочие	
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в**	**0**
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**912 922**
	Проценты к получению по договорам займов	360
	Проценты по сделкам НСО	12 562
	Реализация права требования	900 000
	Прочие внереализационные доходы	
	Реализация прочего имущества	
	Резервы по сомнительным долгам	
	Штрафы, пени и неустойки к получению	
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-773 225**
	Себестоимость реализованного права требования	-773 214
	Услуги брокера	-2
	Госпошлина	
	Налог на имущество	
	Услуги банка	-7
	Резервы по сомнительным долгам	
	Материальная помощь	
	Оплата труда, не учитываемая в НУ	
	Расходы по уплате страховых взносов	
	Штрафы, пени и неустойки к уплате	
	Прочие	-2
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Нематериальные активы на 30.06.2022 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности
1.	----	----	----	----	----	----
2.	----	----	----	----	----	----

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Расшифровка основных средств (по состоянию на 30.06.2022 г.) - строка баланса 1150

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость. руб.	Начисленный износ. руб.	Балансовая остаточная стоимость. руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые, рабочие машины и т. п.)
		отсутствуют						
Итого				0,00	0,00	0,00		

Генеральный директор Е.А. Шмуряков

Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.06.2022 г.

№ п/п	Наименование объектов	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб	Дата принятия к учету	Динамика изменения затрат											
				31.03.2016г.	30.06.2016г.	30.09.2016г.	31.12.2016 г.	31.03.2017г.	30.06.2017г.	30.09.2017г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.06.2022 г.
	Материалы														
	Итого	0,00													

Генеральный директор Е.А. Шевелева

Расшифровка краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1240

Займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
Итого		0,00	0,00					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
Итого		0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
Итого		0,00	0,00					

Генеральный директор Е.А. Шмырев

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по состоянию на 30.06.2022 г.- строка баланса 1170

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1	отсутствуют			
Итого				0,00

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест"	1 010 000 000,00	359 726,03	29.06.2022	28.03.2027	13,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможность ю досрочного погашения)
Итого		1 010 000 000,00	359 726,03					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
Итого		0,00	0,00					

Генеральный директор Е.А. Цыганов

Данные о структуре запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателя	
		31.12.2021	30.06.2022 г.
1.	**Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.**	----	----
	- сырье и материалы	----	----
	- топливо	----	----
	- прочие материалы	----	----
	- затраты в незавершенном производстве	----	----
	- готовая продукция	----	----
	- расходы будущих периодов	----	----
2.	**Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.**	----	----

Генеральный директор Е.А. Шмурнов



Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	33 533,83	30.06.2022	05.07.2022	Аренда помещения за июнь 2022	текущая	100%	05.07.2022
3	Задолженность по налогам и сборам за 2 квартал 2022	21 986 736,00	30.06.2022	28.07.2022	Налог на прибыль организаций за 2 квартал 2022	текущая	100%	28.07.2022
4	Задолженность по налогам и сборам за 2 квартал 2022	9 510,00	30.06.2022	05.07.2022	НДФЛ с заработной платы за июнь 2022	текущая	100%	05.07.2022
5	Задолженность по налогам и сборам за 2 квартал 2022	24 460,64	30.06.2022	05.07.2022	Взносы с заработной платы за июнь 2022	текущая	100%	05.07.2022
6	Сотрудники	29 120,95	30.06.2022	05.07.2022	Заработная плата за июнь 2022	текущая	100%	05.07.2022
	итого	**22 083 361,42**						

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Краткосрочные заёмные средства по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Должностное лицо подпись

Долгосрочные заёмные средства по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	отсутствуют							
2								
3								
	Итого:	0,00	0,00					

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Расшифровка прочих внеоборотных активов по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1190

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
1.	отсутствуют		
Итого			

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Расшифровка прочих оборотных активов по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1260

№ п/п	Название контрагента	Сумма тыс. руб.	Срок погашения
	отсутствуют		
Итого		**0,00**	

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 30.06.2022 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ООО Специализированный Застройщик "Селигер Инвест" Договор займа 20190319 от 19.03.2020	359 726,03	30.06.2022	28.03.2027	проценты по займу	текущая	100%	28.03.2027
2	КИТ Финанс (АО) Договор брокерского обслуживания	31 777 488,72	денежные средства на брокерском счету			текущая	100%	средства на брокерском счету
3	Расходы по социальному страхованию	931 674,13	31.12.2021		пособия за счет ФСС	текущая	100%	30.09.2022
4	Переплата по налогам	313,17	31.12.2019		Пени по НДС		100%	30.09.2022
5	Переплата по налогам	45,08	30.06.2022		Пени по налогу на имущество		100%	30.09.2022
6	Переплата по налогам	4 954,92	30.06.2022		Пени по налогу на прибыль		100%	30.09.2022
7	Такском ООО	16 580,00	14.12.2021	31.12.2022	аванс	текущая	100%	31.12.2022
8	Почта России АО	9 433,2	21.01.2022	31.01.2023	аванс	текущая	100%	31.01.2023
9	АО "Новый регистратор"	4 000,00	03.06.2022	01.07.2022	аванс	текущая	100%	01.07.2022
	итого	**33 104 215,25**						

Генеральный директор Е.А. Шмурнов

РЕШЕНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО УЧРЕДИТЕЛЯ
об учреждении (создании) Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Селигер Инвест»

г. Москва «15» ноября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Онлайн Регистратор» (ОГРН: 1127746022898, ИНН: 7729700677, место нахождения: 119590, г. Москва, ул. Улофа Пальме, дом 1, пом. VIII, комн. 10, в лице Генерального директора Мотина Ивана Петровича, действующего на основании Устава и решения общего собрания участников ООО «Онлайн Регистратор» от 12 ноября 2021 года, в соответствии со статьями 11 и 12 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в качестве единственного учредителя принял следующие решения:

1. Учредить Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигер Инвест».

Определить полное и сокращенное фирменные наименования:

- Полное фирменное наименование на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигер Инвест».
- Сокращенное фирменное наименование на русском языке: ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест».

2. Определить место нахождения общества: Российская Федерация, г. Москва.

3. Размер уставного капитала составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей 00 копеек (100% уставного капитала) и подлежит оплате денежными средствами в сумме 10 000,00 (десять тысяч) рублей 00 копеек в течение одного месяца с даты государственной регистрации.

Доля в размере 100% от уставного капитала номинальной стоимостью 10 000,00 (десять тысяч) рублей 00 копеек подлежит распределению единственному учредителю - Обществу с ограниченной ответственностью «Онлайн Регистратор».

4. Утвердить устав ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест».

5. Назначить в качестве единоличного исполнительного органа (Генерального директора), имеющего право действовать без доверенности, сроком на 3 (Три) года Гудкова Павла Евгеньевича, 5 сентября 1961 года рождения, место рождения: гор. Москва, гражданство: Российская Федерация, паспорт 45 08 648030, выдан ОВД «Сокол» гор. Москвы 16 сентября 2006 года, код подразделения 772-048, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Песчаная, дом 12, квартира 31, ИНН 771200972707.



Единственный учредитель:
Генеральный директор
ООО «Онлайн Регистратор» Мотин Иван Петрович

Учредительный документ юридического лица ОГРН 1217700566214 представлен при внесении в ЕГРЮЛ записи от 24.11.2021 за ГРН 1217700566214

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 1386D400ECAC608F4226F7EABC396D7C
Владелец: Васюткин Александр Николаевич
МИФНС России № 46 по г. Москве
Действителен: с 15.03.2021 по 15.03.2022

УТВЕРЖДЕН
Решением единственного учредителя
от «15» ноября 2021 г.

УСТАВ

Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигер Инвест»

г. Москва
2021 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигер Инвест», именуемое в дальнейшем «Общество», является коммерческой организацией.

1.2. Полное фирменное наименование на русском языке: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигер Инвест»**.

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: **ООО Специализированный застройщик «Селигер Инвест».**

1.3. Место нахождения Общества: **Российская Федерация, город Москва**.

1.4. Почтовый адрес и хранение документов Общества находятся по месту нахождения постоянно действующего единоличного исполнительного органа Общества.

1.5. Общество является юридическим лицом, которое имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих участников.

1.6. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

1.7. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место нахождения Общества.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства индивидуализации.

1.8. Общество учреждено на неограниченный срок.

1.9. Общество ведет список Участников Общества с указанием сведений о каждом участнике Общества, размере его доли в уставном капитале Общества и ее оплате, а также о размере долей, принадлежащих Обществу, датах их перехода к Обществу или приобретения Обществом.

Общество обязано обеспечивать ведение и хранение списка участников Общества в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» с момента государственной регистрации Общества.

2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

2.1. Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

2.2. Общество вправе осуществлять любые не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности, в том числе:

- Услуги по строительству зданий и сооружений;
- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Организация и проведение общестроительных работ;
- Организация и проведение проектных, проектно-изыскательных и конструкторских работ;
- Организация и проведение капитального ремонта зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения, ремонт и строительство жилых и нежилых помещений по заказам физических и юридических лиц;
- Девелоперская деятельность;
- Проектирование, монтаж, ремонт и наладка системы инженерного обеспечения объектов производственного и непроизводственного назначения;

- Возведение несущих и ограждающих конструкций зданий и сооружений, остекление, отделочные работы, устройство полов;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- Предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- Предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- Управление недвижимым имуществом;
- Деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве;
- Геодезическая деятельность;
- Выполнение инженерных изысканий, проектных, строительно-монтажных работ, производство строительных материалов, конструкций и изделий, инжиниринговые услуги; эксплуатационно-ремонтная деятельность, ремонтно-реставрационные, строительные и специальные работы;
- Открытие магазинов, кафе, ресторанов и других предприятий бытового обслуживания, сдача помещений в аренду;
- Капиталовложения в собственность/ценные бумаги;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

2.3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральным законом, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на осуществление определенного вида деятельности предусмотрено требование осуществлять такую деятельность как исключительную, Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) вправе осуществлять только виды деятельности, предусмотренные специальным разрешением (лицензией), и сопутствующие виды деятельности.

3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

3.1. Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей участников. Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

3.2. Максимальный размер доли участника Общества не ограничен.

3.3. Оплата долей в уставном капитале Общества может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными имеющими денежную оценку правами.

3.4. Увеличение уставного капитала Общества может осуществляться за счет имущества Общества и (или) за счет дополнительных вкладов участников Общества, и (или) за счет вкладов третьих лиц (новых участников), принимаемых в Общество.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ОБЩЕСТВА

4.1. Участники Общества вправе:

- Участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и настоящим Уставом;
- Получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией в установленном настоящим Уставом порядке.
- Принимать участие в распределении прибыли Общества;

• Продать или иным образом осуществить отчуждение своей доли (части доли) в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам Общества или третьему лицу (третьим лицам) в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 08.02.1998 №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и настоящим Уставом.

• Передать свою долю (часть доли) в залог другому участнику Общества или с согласия общего собрания участников Общества третьему лицу.

• Выйти из Общества путем отчуждения своей доли Обществу.

• Обжаловать решения органов управления Общества в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

• Получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость. Участники Общества могут иметь другие права, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», иными законами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом.

Участники общества имеют также другие права, предусмотренные Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и настоящим Уставом.

4.2. Участники Общества обязаны:

• Оплачивать долю в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и решением об учреждении Общества;

• Вносить вклады в имущество Общества в порядке, размерах и сроки, которые предусмотрены уставом Общества и (или) решением общего собрания участников Общества;

• Не разглашать информацию о деятельности Общества, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;

• Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность, если без их участия принятия таких решений невозможно;

• Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу, или которые существенно затруднят или сделают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество;

Участники Общества могут нести другие обязанности, предусмотренные Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и настоящим Уставом.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕХОДА ДОЛИ (ЧАСТИ ДОЛИ) В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ

5.1. Продажа либо отчуждение иным образом доли или части доли в уставном капитале Общества допускается с соблюдением требований, предусмотренных Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и настоящим Уставом.

5.2. Участники Общества пользуются преимущественным правом покупки доли или части доли участника Общества по цене предложения третьему лицу пропорционально размерам своих долей.

Общество имеет преимущественное право покупки доли или части доли, принадлежащих участнику Общества, по цене предложения третьему лицу если другие участники Общества не использовали свое преимущественное право.

5.3. Участники Общества или Общество вправе воспользоваться преимущественным правом покупки не всей доли или не всей части доли в уставном капитале Общества, предлагаемых для продажи. При отказе отдельных участников Общества от использования преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале Общества либо использовании ими преимущественного права покупки не всей предлагаемой для продажи доли или не всей предлагаемой для продажи части доли другие участники Общества могут реализовать преимущественное право покупки доли или части доли в уставном капитале Общества в соответствующей части пропорционально размерам своих долей в пределах оставшейся части срока реализации ими преимущественного права покупки доли или части доли.

5.4. Участник Общества, намеренный продать свою долю или часть доли третьему лицу, обязан известить в письменной форме об этом остальных участников Общества и само Общество путем направления через Общество за свой счет нотариально удостоверенной оферты, адресованной этим лицам и содержащей указание цены и других условий продажи. Оферта о продаже доли или части доли считается полученной всеми участниками Общества в момент ее получения Обществом. Оферта считается неполученной, если в срок не позднее дня ее получения Обществом в Общество поступило извещение о ее отзыве. Отзыв оферты о продаже доли или части доли после дня ее получения Обществом допускается только с согласия всех участников Общества.

5.5. Участники Общества вправе воспользоваться преимущественным правом покупки доли или части доли в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения оферты Обществом.

5.6. Преимущественное право покупки Обществом доли или части доли участника Общества должно быть реализовано в течение 10 (Десяти) со дня истечения преимущественного права покупки у участников Общества или отказа всех участников Общества от использования преимущественного права покупки доли или части доли путем направления акцепта оферты участнику Общества.

5.7. В случае если в течение сроков, установленных п. п. 5.5 и 5.6 настоящего Устава, участники Общества или Общество не воспользуются преимущественным правом покупки доли или части доли, предлагаемых для продажи, в том числе образующихся в результате использования преимущественного права покупки не всей доли или не всей части доли либо отказа отдельных участников Общества и Общества от преимущественного права покупки доли или части доли, оставшиеся доля или часть доли могут быть проданы третьему лицу по цене, которая не ниже установленной в оферте для Общества и его участников цены, и на условиях, которые были сообщены Обществу и его участникам.

5.8. Преимущественное право покупки доли или части доли в уставном капитале Общества у участника Общества и у Общества прекращаются в день:

- представления составленного в письменной форме заявления об отказе от использования данного преимущественного права в порядке, предусмотренном настоящим пунктом;
- истечения срока использования данного преимущественного права.

Заявления об отказе от использования преимущественного права покупки доли или части доли должны поступить в Общество до истечения срока осуществления указанного преимущественного права.

Подлинность подписи на заявлении участника Общества или Общества об отказе от использования преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале Общества должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

5.9. Переход доли в уставном капитале Общества к наследникам граждан и правопреемникам юридических лиц, являвшихся участниками Общества, передача доли, принадлежавшей ликвидированному юридическому лицу, его учредителям (участникам), имеющим вещные права на его имущество или обязательственные права в отношении этого юридического лица, допускаются только с согласия всех остальных участников Общества.

5.10. Продажа либо отчуждение иным образом доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам Общества допускается при условии согласия всех остальных участников Общества.

5.11. Согласие участников Общества на отчуждение доли или части доли на основании сделки, на переход доли или части доли к третьему лицу по иному основанию считается полученным при условии, если всеми участниками Общества в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения соответствующего обращения или оферты Обществом представлены составленные в письменной форме заявления о согласии на отчуждение или переход по иному основанию доли или части доли либо в течение указанного срока не представлены составленные в письменной форме заявления об отказе от дачи такого согласия.

Подлинность подписи на заявлении участника Общества о согласии либо об отказе от дачи согласия должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

5.12. Передача участником принадлежащей ему доли (части доли) в залог третьему лицу допускается с согласия общего собрания участников Общества. Решение общего собрания участников Общества о даче согласия на залог доли или части доли в уставном капитале Общества, принадлежащих участнику Общества, принимается всеми участниками Общества единогласно. Голос участника Общества, который намерен передать в залог свою долю или часть доли, при определении результатов голосования не учитывается.

5.13. Иные условия и порядок перехода доли (части доли) в уставном капитале Общества устанавливаются Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

6. ВЫХОД УЧАСТНИКА ИЗ ОБЩЕСТВА

6.1. Участник вправе выйти из Общества независимо от согласия других его участников и Общества, направив заявление об этом Обществу. Заявление о выходе из Общества должно быть удостоверено нотариально.

6.2. Размер действительной стоимости доли в уставном капитале Общества, порядок и сроки ее выплаты выходящему участнику Общества определяются в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

7. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ОБЩЕСТВА

7.1. Органами управления Обществом являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

7.2. Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества. Общее собрание участников может быть очередным или внеочередным.

7.2.1. К исключительной компетенции Общего собрания участников Общества относится:

а) определение основных направлений деятельности Общества, принятие решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций;

б) утверждение устава Общества, внесение в него изменений или утверждение устава Общества в новой редакции, принятие решения о том, что Общество в дальнейшем

действует на основании типового устава, либо о том, что Общество в дальнейшем не будет действовать на основании типового устава, изменение размера уставного капитала Общества, наименования Общества, места нахождения Общества;

в) утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность Общества (внутренних документов Общества);

г) назначение (избрание) Генерального директора Общества и досрочное прекращение его полномочий;

д) принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющему (управляющей организации), утверждение такого лица и условий договора с ним;

е) принятие решений о создании Обществом других юридических лиц, об изменении или прекращении участия Общества в других юридических лицах, о создании филиалов и открытии представительств Общества;

ж) утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов;

з) принятие решения о распределении чистой прибыли Общества между участниками Общества;

и) принятие решения о размещении Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;

к) принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных статьей 45 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»;

л) принятие решений об одобрении крупных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения Обществом прямо либо косвенно имущества (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;

м) принятие решений об одобрении крупных сделок, предусматривающих обязанность Общества передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов Общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату;

н) принятие решения о реорганизации или ликвидации Общества;

о) назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;

п) избрание и досрочное прекращение полномочий ревизора Общества, назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;

р) определение денежной оценки имущества, вносимого в оплату долей в уставном капитале Общества;

с) одобрение заключения договоров простого товарищества, инвестиционных договоров, договоров соинвестирования;

т) одобрение сделок, связанных с заключением Обществом с кредитными организациями договоров о предоставлении банковских гарантий;

у) решение иных вопросов, отнесенных Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» к исключительной компетенции общего собрания участников Общества.

7.2.2. Очередное общее собрание участников Общества созывается не реже одного раза в год. Очередное общее собрание участников Общества, на котором утверждаются годовые результаты деятельности Общества, должно проводиться не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через четыре месяца после окончания финансового года

Внеочередное общее собрание участников проводится в случае, если проведения такого собрания требуют интересы Общества и его участников.

7.2.3. Общее собрание участников Общества правомочно, если в нем принимают участие участники Общества, обладающие в совокупности большинством голосов на Общем собрании участников, если в соответствии с Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» для принятия решения не требуется большее число голосов.

Участники Общества обладают количеством голосов на Общем собрании участников Общества, пропорциональном размеру их долей в уставном капитале Общества.

Общее собрание участников вправе принимать решения только по вопросам повестки дня, сообщенным участникам Общества в установленном порядке, за исключением случаев, если в данном общем собрании участвуют все участники Общества.

7.2.4. Решения общего собрания участников Общества принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов участников Общества или единогласно всеми участниками Общества в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Во всех остальных случаях решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов участников Общества.

7.2.5. Орган или лица, созывающие общее собрание участников Общества, обязаны уведомить о проведении общего собрания каждого участника Общества заказным письмом по адресу, указанному в списке участников Общества, или путем вручения под роспись.

7.2.6. Принятие общим собранием участников Общества решения, а также состав участников, присутствовавших на общем собрании, подтверждаются подписанием протокола общего собрания всеми участниками или представителями участников Общества, присутствовавшими на общем собрании. В случае, если Общество состоит из одного участника, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников Общества, принимаются единственным участником Общества единолично и оформляются письменно. Нотариальное удостоверение данных фактов не требуется, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7.3. Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. Генеральный директор назначается (избирается) на срок 3 (Три) года. Трудовой договор с Генеральным директором подписывается от имени Общества единственным участником Общества или лицом, председательствовавшим на общем собрании участников Общества, на котором избран Генеральный директор Общества, или участником Общества, уполномоченным решением общего собрания участников Общества.

7.3.1. Генеральный директор Общества руководит текущей деятельностью Общества и решает все вопросы, которые не отнесены настоящим Уставом и Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества, в том числе, но не исключительно:

- без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;

- определяет организационную структуру Общества, утверждает штатное расписание, издает приказы о назначении на должности работников Общества, об их переводе и увольнении, принимает меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания;
- выдает доверенности на право представительства от имени Общества, в том числе доверенности с правом передоверия;
- подписывает финансовые документы Общества;
- обеспечивает выполнение решений Общего собрания участников и планов деятельности Общества;
- распоряжается имуществом Общества в пределах, установленных общим собранием участников Общества, настоящим Уставом и действующим законодательством Российской Федерации;
- открывает расчетный, валютный и другие счета Общества;
- обеспечивает организацию бухгалтерского учета и ведение отчетности;
- представляет на утверждение общему собранию участников Общества годовой отчет и баланс Общества;
- подготавливает материалы, проекты и предложения по вопросам, выносимым на рассмотрение общего собрания участников Общества;
- участвует в общем собрании участников Общества с правом совещательного голоса;
- организует хранение и предоставление документов Общества.

7.3.2. Генеральный директор должен действовать в интересах Общества, исполнять свои обязанности добросовестно и разумно.

7.3.3. Общество вправе передать по договору осуществление полномочий Генерального директора управляющему (управляющей организации).

Договор с управляющим (управляющей организацией) подписывается от имени Общества единственным участником Общества или участником Общества, уполномоченным решением общего собрания участников Общества.

7.4. Общее собрание участников Общества может избрать Ревизора для контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Ревизор избирается на срок до следующего очередного общего собрания участников Общества.

7.5. Для проверки и подтверждения правильности годовых отчетов и бухгалтерских балансов Общества, а также для проверки состояния текущих дел Общества оно вправе по решению общего собрания участников Общества привлекать профессионального аудитора, не связанного имущественными интересами с Обществом, лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа Общества и участниками Общества.

8. ПОРЯДОК ХРАНЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ ОБЩЕСТВА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА И ДРУГИМ ЛИЦАМ

8.1. Общество хранит документы, предусмотренные Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», по месту нахождения его единоличного исполнительного органа и обязано предоставлять к ним доступ в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Российская Федерация

Город Москва

Двадцать девятого ноября две тысячи двадцать первого года

Я, Шингарева Диана Валерьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Шайкевич Марии Леонидовны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

*Зарегистрировано в реестре: № **77/710-н/77-2021-10-1557**.*

Уплачено за совершение нотариального действия: 1350 руб. 00 коп.

Д.В.Шингарева

Всего прошнуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 9 (девять)
листов.
Нотариус

Компьютерная система "Экспресс"

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕЛИГЕР ИНВЕСТ"**	по ОКПО	58501273		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743370406		
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
125504, Москва г, Дмитровское ш, д. № 87, пом. VII этаж 3 ком. 9

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 744 845	-	-
	в том числе: Паи	11701	1 744 845	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	29 220	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 774 065	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 318	-	-
	в том числе: Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12301	1 318	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	751 176	-	-
	в том числе: Предоставленные займы	12401	751 176	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 571	-	-

	в том числе: Расчетные счета	12501	1 571	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	754 071	-	-
	БАЛАНС	1600	2 528 136	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(116 879)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(116 869)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 510 000	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	2 510 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 510 000	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	134 875	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным займам	15101	134 875	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	130	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15201	30	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	135 005	-	-
	БАЛАНС	1700	2 528 136	-	-

Руководитель _____ **Гудков Павел Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

18 июля 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за 24.11.2021 - Июнь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕЛИГЕР ИНВЕСТ"	по ОКПО	58501273		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743370406		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 24.11.2021 - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2021 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 241)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 241)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 318	-
	Проценты к уплате	2330	(146 139)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(36)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(146 098)	-
	Налог на прибыль	2410	29 220	-
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	29 220	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(116 878)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 24.11.2021 - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(116 878)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Гудков Павел Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

18 июля 2022 г.

Отчет об изменениях капитала

за 24.11.2021 - Июнь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710004		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕЛИГЕР ИНВЕСТ"	по ОКПО	58501273		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743370406		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
За 2021 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X		X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Создание юридического лица	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Форма 0710004 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2022 г. Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе: чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 113)	(1 113)
в том числе: убыток	3321	X	X	X	X	(1 113)	(1 113)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 30 июня 2022 г.	3300	10	-	-	-	(1 113)	(1 103)

Форма 0710004 с.3

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.4

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(116 869)	-	-

Руководитель _____ Гудков Павел Евгеньевич
(подпись) (расшифровка подписи)

18 июля 2022 г.

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СЕЛИГЕР ПАРК"**	по ОКПО	19544702		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743225864		
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
127238, Москва г, Дмитровское ш, д. № 87, стр. 3, пом. III ком. 2 этаж А1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 436 360	1 464 524	1 520 852
	в том числе: Основные средства в организации	11501	1 436 360	1 464 524	1 520 852
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 613	21 187	11 835
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 460 973	1 485 710	1 532 687
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	28 681	7	7
	в том числе: Материалы	12101	-	7	7
	Основное производство	12102	28 681	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	333	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	144 711	5 983	1 974
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	8 096	58	283
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 598	1 715	1 675
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	759	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	135 016	3 451	9

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 500 000	1 540 000	-
	в том числе: Предоставленные займы	12401	1 500 000	1 500 000	-
	Депозитные счета	12402	-	40 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	69 777	8 353	2 823
	в том числе: Расчетные счета	12501	777	1 053	263
	Депозитные счета		69 000	7 300	2 560
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 743 502	1 554 343	4 804
	БАЛАНС	1600	3 204 475	3 040 053	1 537 491

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 694 845	1 694 845	1 694 845
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(203 523)	(189 804)	(172 609)
	Итого по разделу III	1300	1 491 322	1 505 041	1 522 236
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 630 000	1 525 000	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 500 000	1 500 000	-
	Долгосрочные займы	14102	130 000	25 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 630 000	1 525 000	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	64 689	798	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	61 417	781	-
	Проценты по долгосрочным займам	15102	3 272	17	-
	Кредиторская задолженность	1520	17 980	8 779	14 757
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	8 205	652	595
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	4 897	5 349	5 190
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4 426	2 777	8 972
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15204	20	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	485	435	498
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	485	435	498
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	83 153	10 012	15 255
	БАЛАНС	1700	3 204 475	3 040 053	1 537 491

Руководитель _____ (подпись) **Нестерова Наталия Александровна** (расшифровка подписи)

20 июля 2022 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Июнь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	06	2022
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СЕЛИГЕР ПАРК"**	по ОКПО	19544702		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7743225864		
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2021 г.
	Выручка	2110	32 740	31 946
	Себестоимость продаж	2120	(47 434)	(42 932)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(14 694)	(10 986)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(32 766)	(10 477)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(47 460)	(21 463)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	133 455	-
	Проценты к уплате	2330	(104 591)	-
	Прочие доходы	2340	1 624	20 472
	Прочие расходы	2350	(173)	(63)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(17 145)	(1 054)
	Налог на прибыль	2410	3 427	4 274
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	3 427	4 274
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(13 718)	3 220

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2022 г.	За Январь - Июнь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(13 718)	3 220
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Нестерова Наталия Александровна (расшифровка подписи)

20 июля 2022 г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77131000-030933

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ***Общества с ограниченной ответственностью "ТЕТИС Кэпитал" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Якорь" от 21.04.2017 № 79528210***

Местонахождение земельного участка: ***г. Москва, внутригородское муниципальное образование Западное Дегунино, ш. Дмитровское, вл. 87***

Кадастровый номер земельного участка: ***77:09:0002025:30***

Описание местоположения границ земельного участка: ***согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 28.04.2017г. № 77/ИСХ/17-1031502***

Площадь земельного участка: ***24252 кв.м***

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке: ***в границах заявленного земельного участка***

План подготовлен: ***Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы***

Заместитель председателя Москомархитектуры

М.П. ***18.05.2017*** (дата) (подпись) ***/А.А. Сорокин/*** (расшифровка подписи)

Представлен: ***Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы***
18.05.2017
(дата)

Утвержден: ***приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 18.05.2017 № 1967***

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

125047, Москва, Триумфальная пл., д.1, стр.1. Телефон (499) 250-55-20
E-mail: mka@mos.ru http://www.mka.mos.ru

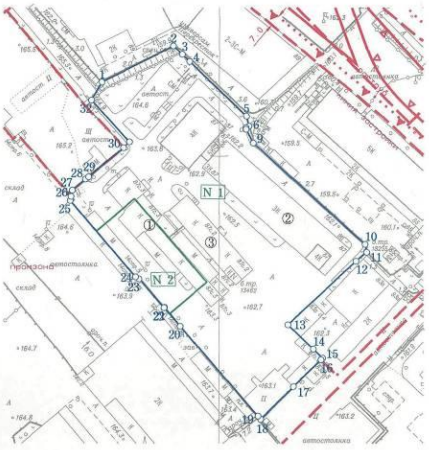
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77 **131000-030933**

Москва

RU77131000-030933

1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



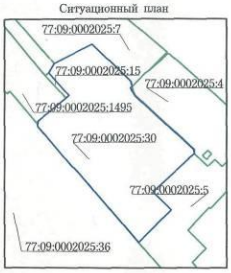
Координаты границ земельного участка

N точ.	x (м)	y (м)	N точ.	x (м)	y (м)	N точ.	x (м)	y (м)
1	21849.55	2921.46	12	21729.45	3091.54	23	21717.55	2946.50
2	21873.92	2969.23	13	21686.70	3046.17	24	21718.80	2944.19
3	21868.38	2975.01	14	21670.49	3063.06	25	21770.09	2900.38
4	21863.56	2980.04	15	21664.40	3069.33	26	21772.86	2900.83
5	21826.89	3018.31	16	21663.29	3068.20	27	21777.05	2901.59
6	21820.13	3019.97	17	21645.18	3049.78	28	21784.57	2910.64
7	21819.16	3018.00	18	21625.19	3028.00	29	21786.14	2912.76
8	21818.07	3018.06	19	21625.47	3026.18	30	21805.77	2936.08
9	21808.80	3022.99	20	21685.72	2973.93	31	21809.46	2940.05
10	21740.70	3097.71	21	21698.34	2963.48	32	21837.59	2914.49
11	21735.31	3098.61	22	21698.10	2963.19			

Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Границы территорий природного комплекса Москвы, не являющихся особо охраняемыми
- Красные линии улично-дорожной сети
- Границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс
- Границы производственных зон
- Границы технической зоны
- Линии застройки
- N 1 — Номер подзоны
- Границы территориальных подзон

Ситуационный план



Примечание:

1. Параметры разрешенного строительства, места допустимого размещения объектов капитального строительства - смотри раздел 2.
2. Часть земельного участка расположена в границах промышленной зоны N 48-I, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 24.10.2006г. N 836-ПП "О территориях промышленных зон города Москвы".
3. Земельный участок расположен в границах производственной зоны N 48 "Дегунино-Лихоборы", утвержденной постановлением Правительства Москвы от 04.04.1995г. N 276 "О развитии и реорганизации производственных зон г. Москвы".

Площадь земельного участка : 24252 кв.м (2.4252 га)
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ГУП "Мосгоргеотрест".
Планшет: а2203, а2204 - 2016г.
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 02.05.2017
ГБУ «Мосстройинформ»

Должность	Фамилия	Подпись	Дата
Директор	Фазылянов Ф.М.		
Нач. отдела	Малаенкова Е.Н.		
Кад. инженер	Подстегина К.В.		

г. Москва, внутригородское муниципальное образование Западное Дегунино, ш. Дмитровское, вл. 87

Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
		1	1
Чертеж градостроительного плана М 1:2000	ГБУ «Мосстройинформ»		

RU77131000-030933

2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

представлена на основании Правил землепользования и застройки города Москвы.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- ***Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0)***
- ***Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек (2.7.1.0)***
- ***Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.3, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.0, 3.5.1.0, 3.5.2.0, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 3.9.2, 3.10.1.0, 3.10.2.0 (3.0.0)***
- ***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0)***
- ***Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного***

Подзона № 1
Максимальный процент застройки (%) - ***не установлен***
Подзона № 2
Максимальный процент застройки (%) - ***0***

2.2.4. Иные показатели

Подзона № 1
Максимальная плотность (тыс.кв.м/га) - **33.37**

Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен (кв.м.) - **72706.5**
Подзона № 2
Максимальная плотность (тыс.кв.м/га) - **0**

Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.

2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке ***не установлены.***

Назначение объекта капитального строительства

№_____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (кв. м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)
1	2	3	4	5	6

3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 на чертеже ГПЗУ ш. Дмитровское, д. 87, строен. 3
Кадастровый номер: 77:09:0002025:1019; Площадь: 1003,3 кв.м; Количество этажей: 1; Год постройки: 1990;

№ 2 на чертеже ГПЗУ ш. Дмитровское, д. 87
Назначение: Здание; Кадастровый номер: 77:09:0002025:1479; Площадь: 11599,7 кв.м; Количество этажей: 4; Количество подземных этажей: 1, в т.ч. подвал; Год постройки: 1990;

№ 3 на чертеже ГПЗУ ш. Дмитровское, д. 87, строен. 2
Кадастровый номер: 77:09:0002025:1018; Площадь: 891,2 кв.м; Количество этажей: 1; Год постройки: 1990;

вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0., 4.10.0 (4.0.0)

- ***Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2)***
- ***Размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1)***

условно разрешенные виды использования земельного участка:
Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.
вспомогательные виды использования земельного участка:
Устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке: ***не установлены.***

Назначение объекта капитального строительства

№_____, _____
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв.м.)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Подзона № 1
Предельная высота (м.) - ***130***
Подзона № 2
Предельная высота (м.) - ***0***

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные подготовлены по материалам: выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Возможность разделения земельного участка может быть установлена проектом межевания.

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

отсутствует

6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

отсутствует

7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Информация о расположенных в границах земельного участка подземных инженерных коммуникациях и сооружениях содержится в приложении к настоящему градостроительному плану земельного участка.

При подготовке градостроительного плана земельного участка использованы данные ***Интегрированной автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Москвы (ИАИС ОГД), ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве.***

[1] *Информация представлена на основании:*
1.1. Протокола Совместного совещания Москомархитектуры и Москомстройинвеста по рассмотрению ГПЗУ от 10.05.2017 г. № 18.
1.2. Постановления Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. № 229-ПП "О Порядке подготовки, утверждения, изменения (перегформления) и отмены градостроительных планов земельных участков".
1.3. Постановления Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП "Об утверждении Правил землепользования и застройки города Москвы".

Ситуационный план с отображением расположенных в границах земельного участка подземных инженерных коммуникаций по имеющимся данным

Приложение к ГПЗУ
RU77131000-030933

Условные обозначения подземных инженерных коммуникаций

В	Водопровод
К	Канализация самотечная
Г	Газопровод
Кабель связи (телефон)	
Эл. кабели	
Т	Теплосеть
С	Водосток
Кабель сигнализации	
Кабель МОСГОРСВЕТ	

Подземные коммуникации открытого доступа нанесены по состоянию на 07.2016 г.

Должность	Фамилия	Подпись	Дата
Инженер II к.	Грозмани Д.С.		19.05.2017
Нач. группы	Аркесова Н.А.		19.05.2017
Зам. нач. отд.	Сенатов М.В.		19.05.2017

Кадастровый номер участка 77:09:0002025:30

г.Москва, ш. Дмитровское, вл.87

Лист	Листов	Масштаб
1	1	1:2000

Ситуационный план с отображением расположенных в границах земельного участка подземных инженерных коммуникаций по имеющимся данным

МОСКОМАРХИТЕКТУРА
© ГУП "Мосгоргеотрест"


Прошито
На 9 листах
(Попова)
Для документов

Дело № МГЭ/11307-1/4

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

проектной документации и результатов инженерных изысканий

1. Общие положения

1.1. Основания для проведения экспертизы

Обращение через портал государственных услуг о проведении государственной экспертизы от 17.03.2017 № 76256358.

Договор на проведение государственной экспертизы от 21.03.2017 № И/71, дополнительное соглашение от 26.05.2017 № 1.

1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Проектная документация и результаты инженерных изысканий на строительство объекта непроизводственного назначения.

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Наименование объекта: многофункциональный жилой комплекс.

Строительный адрес: Дмитровское шоссе, вл.87, район Западное Дегунино, Северный административный округ города Москвы.

Основные технико-экономические показатели

Технические показатели	
Площадь участка по ГПЗУ	2,4252 га
Площадь застройки наземной части комплекса	6 285,59 м^2
Строительный объем, в том числе:	400 547,07 м^3
наземной части	288 078,97 м^3
подземной части	112 468,1 м^3
Общая площадь наземной и подземной частей комплекса	90 070,16 м^2
Общая площадь наземной части комплекса,	69 968,16 м^2



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов

Государственное автономное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА)

МОСГОСЭКСПЕРТИЗА
КОПИЯ
ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА ВЕРНА
Настоящем деле пронумеровано, сшито и скреплено печатью 86 страниц(ы)
Должность ответственного лица
Ведущий специалист группы выпуска проектов
Подпись Быстрон А.В.
Дата «02» 06 2017 г.

УТВЕРЖДАЮ

Директор департамента экспертизы

Е.М.Богушевская

«02» июня 2017 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Рег. № 77-1-1-3-1865-17

Объект капитального строительства:
многофункциональный жилой комплекс
по адресу:
Дмитровское шоссе, вл. 87,
район Западное Дегунино,
Северный административный округ города Москвы

Объект экспертизы:
проектная документация
и результаты инженерных изысканий

№ 2071-17/МГЭ/11307-1/4

031853

г.Москва

Система менеджмента качества Мосгосэкспертизы сертифицирована TÜV SÜD на соответствие ISO 9001

в том числе:	
общая площадь жилой части	47 678,82 м^2
общая площадь нежилой части,	22 289,34 м^2
в том числе:	
общая площадь БНК	4 556,74 м^2
общая площадь арендуемых помещений на первом этаже	2 847,29 м^2
Общая площадь подземного паркинга с наземными техническими и технологическими сооружениями	20 102,0 м^2
Количество машино-мест в подземном паркинге	596 машино-мест
Корпус H	
Площадь застройки	1 796,97 м^2
Строительный объем	202 372,64 м^3
Общая площадь здания,	
в том числе:	
общая площадь жилой части здания	47 678,82 м^2
общая площадь нежилой части здания,	991,2 м^2
в том числе:	
продаваемая площадь офисов на первом этаже	929,77 м^2
Количество этажей	39+верхний технический этаж
Количество квартир,	860
в том числе:	
студий	236
однокомнатных	198
однокомнатных с увеличенной площадью кухни	92
двухкомнатных	190
двухкомнатных с увеличенной площадью кухни	68
трехкомнатных	76
Общая площадь квартир	38 397,86 м^2
Корпус F	
Площадь застройки	1 202,07 м^2
Строительный объем	43 884,93 м^3
Общая площадь здания,	10 828,08 м^2

в том числе:	
продаваемая площадь офисов на первом этаже	936,75 м^2
продаваемая площадь офисов 2-22 этажи	7 524,67 м^2
Количество этажей	1-22+верхний технический этаж
Корпус G	
Площадь застройки	896,05 м^2
Строительный объем	25 541,4 м^3
Общая площадь здания,	5 913,32 м^2
в том числе:	
продаваемая площадь офисов на первом этаже	649,08 м^2
продаваемая площадь офисов 2-14 этажи	4 038,29 м^2
Количество этажей	1-14+верхний технический этаж
БНК	
Площадь застройки	1 785,5 м^2
Строительный объем	16 280,0 м^3
Общая площадь здания,	4 556,74 м^2
Площадь эксплуатируемой кровли	856,1 м^2
Количество этажей	2+верхний технический этаж
Общее количество учащихся,	250 человек
в том числе:	
количество учащихся в школе	100 человек
количество учащихся в центре дополнительного образования	150 человек

1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Вид объекта: многоквартирный дом, административно-деловой объект, торговый объект, учебно-воспитательный объект, жилищно-коммунальный объект.

Функциональное назначение: многоэтажный многоквартирный дом, офисное здание, магазины, кафе, бар, блок начальных классов (БНК), подземная стоянка.

Характерные особенности: многофункциональный жилой комплекс с

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

каркасом из монолитного железобетона, состоящий из жилого корпуса Н (высотой более 100,0 м) со встроенными нежилыми помещениями в уровне первого этажа, двух офисных корпусов (корпуса F и G) и здания БНК, объединенных встроенной одноуровневой автостоянкой в подземной части. Верхняя отметка по надстройке на кровле корпуса Н – 128,710.

Уровень ответственности: повышенный (корпус Н) и нормальный (корпуса F, G, БНК и подземная автостоянка).

1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

Проектные организации:

ООО Творческое производственное объединение «ПРАЙД» (ООО ТПО «ПРАЙД»).

Место нахождения: 115230, г.Москва, Варшавское шоссе, д.46.

Свидетельство о допуске от 01.03.2017 № 1276.04-2017-7725783351-П-192, выдано НП СРО «Проектировочный Альянс Монолит».

Главный архитектор проекта: Мызникова Е.В.

Главный инженер проекта: Гремушкин И.Г.

ООО «МБ-Проект Бюро».

Место нахождения: 121614, г.Москва, ул.Крылатские Холмы, д.33, корп.3, офис 4.

Свидетельство о допуске от 26.01.2012 № П-2.0103/05, выдано СРО НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков».

Генеральный директор: Гришняева О.В.

ООО «ПОЖСТРОЙРЕСУРС-ИНЖИНИРИНГ».

Место нахождения: 143983, Московская область, г.Балашиха, микрорайон Керамик, ул.Керамическая, д.10.

Свидетельство о допуске от 12.04.2016 № 0836.02-2016-5012087975-П-192, выдано СРО НП «Проектировочный Альянс Монолит».

Генеральный директор: Кривошеев В.В.

ООО «Компания Инженерные Технологии» (ООО «КИТ»).

Место нахождения: 111250, г.Москва, ул.Лефортовский Вал, д.24, помещение 4, комната 3.

Свидетельство о допуске от 01.09.2016 № 0429.01-2016-7722326886-П-183, выдано СРО НП «Межрегиональная Ассоциация Проектировщиков РемТехНадзор».

Генеральный директор: Шварцман Д.О.

ООО «Вектор Строй».

Место нахождения: 129075, г.Москва, ул.Калибровская, д.31, стр.13.

Свидетельство о допуске от 24.10.2014 № П-175-7717731430-01, выдано НП СРО «Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной Экспертизе».

Генеральный директор: Маклюк Д.А.

ООО «Макспроект».

Место нахождения: 117556, г.Москва, Варшавское шоссе, д.75, корп.1.

Свидетельство о допуске от 04.03.2015 № 105/3-2015-7726641448-П140, выдано НП СРО «МОСОБЛПРОФПРОЕКТ».

Генеральный директор: Сыров М.В.

ООО «ТЕХ-М».

Место нахождения: 117208, г.Москва, ул.Чертановская, д.1, корп.1, кв.127.

Свидетельство о допуске от 30.06.2016 № 1336.01-2016-7726380468-П-181, выдано СРО НП «Генеральный альянс проектных организаций» (АСРО «ГАПО»).

Генеральный директор: Макаров А.В.

ООО «Строительные Технологии» (ООО «СТ»).

Место нахождения: 199105, г.Санкт-Петербург, 22-я Линия, д.3, корп.1.

Свидетельство о допуске от 25.09.2016 № 2001.02-2015-7801488255-П-133, выдано СРО НП Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков».

Директор: Щукин В.В.

ИП Шахраманьян А.М.

Место нахождения: 121609, г.Москва, Осенний б-р., д.8, корп.2, кв.126.

Свидетельство о допуске от 29.08.2012 № П-119-18012010-773103083537-0105-3, выдано СРО НП «Объединение организаций в сфере проектирования «Академический Проектный Центр (АПЦ)».

ООО «Инсоляция».

Место нахождения: 125195, г.Москва, ул.Смольная, д.51, корп.3, кв.237.

Свидетельство о допуске от 26.03.2012 № П-02-0376-7710728904-2012, выдано СРО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций «ОборонСтрой Проект».

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Генеральный директор: Поповский Ю.Б.

ООО «ГОЧС ПРОЕКТ».
Место нахождения: 105062, г.Москва, Фурманный пер., д.10, стр.1.
Свидетельство о допуске от 18.12.2012 № 0517-2010-7701734796-П-3, выдано СРО НП «Гильдия архитекторов и инженеров».
Главный инженер: Резвова М.А.

ООО «Олимпроект-Гео».
Место нахождения: 109240, г.Москва, ул.Берзарина, д.21.
Свидетельство о допуске от 01.02.2013 № П-01-0369-01022013, выдано СРО НП «Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной Экспертизе».
Генеральный директор: Ковалева Н.В.

ООО «Группа проектной инженерии» (ООО «Проинжгрупп»).
Место нахождения: 129075, г.Москва, ул.Шереметьевская, д.85, стр.2.
Свидетельство о допуске от 03.10.2012 № П-4-12-0577, выдано СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования».
Генеральный директор: Ватага А.И.

ООО «Московская Проектная Компания» (ООО «МПК»).
Место нахождения: 125367, г.Москва, пр.Полесский, д.16, стр.1, пом.1, комн.11.
Свидетельство о допуске от 05.08.2016 № П-175-7733831009-03, выдано СРО НП «Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной Экспертизе».
Генеральный директор: Шиян П.В.

ООО «СТРОЙЭКОЦЕНТР».
Место нахождения: 125464, г.Москва, Пятницкое шоссе, д.15, корп.3, пом.XII.
Свидетельство о допуске от 18.06.2015 № СРОГП-409.3-18062015, выдано СРО НП «ГЛАВПРОЕКТ».
Генеральный директор: Ключников А.В.

Изыскательские организации:
ГУП «Мосгоргеотрест».
Место нахождения: 125040, г.Москва, Ленинградский проспект, д.11.
Свидетельство о допуске от 05.12.2013 № 0842.04-2009-7714084055-И-003, выдано СРО НП «Центризыскания».
Управляющий: Серов А.Ю.

ООО «ЛЕОГранд».
Место нахождения: 141700, Московская область, г.Долгопрудный, пр.Пацаева, д.7, корп.1, пом.7.
Свидетельство о допуске от 21.05.2013 № 01-И-№ 1777-2, выдано СРО НП «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве».
Генеральный директор: Загитов В.В.

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ОЛИМПРОЕКТ» (ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ»).
Место нахождения: 109240, г.Москва, ул.Верхняя Радищевская, д.16, стр. 2-3.
Свидетельство о допуске от 11.09.2013 № И.005.77.1913.09.2013, выдано СРО НП «Объединение инженеров изыскателей».
Генеральный директор: Ковалев В.А.

АО «МОСТДОРГЕОТРЕСТ».
Место нахождения: 129344, г.Москва, ул.Искры, д.31, корп.1.
Аттестат аккредитации испытательной лаборатории № РОСС RU.0001.21АГ09, выдан 08.09.2014.
Руководитель лаборатории: Озмидов О.Р.

ООО «МосГеоЛаб».
Место нахождения: 124460, г.Москва, г.Зеленоград, пр-д 4922, д.4, стр.2.
Аттестат аккредитации испытательной лаборатории № РОСС RU.0001.518938, выдан 19.04.2012.
Руководитель лаборатории: Ключенко К.А.

1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике
Заявитель (Заказчик): АО «МР Групп».
Место нахождения: 125167, г.Москва, 4-я аллея 8 Марта, д.6а.
Заместитель генерального директора: Коняхина Р.М.

1.7. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика
Не требуется.

1.8. Реквизиты заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы
Не предусмотрено.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

1.9. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Средства инвесторов.

1.10. Иные представленные по усмотрению заявителя сведения, необходимые для идентификации объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации, заявителя, застройщика, технического заказчика

Проектная документация объекта «Многофункциональный жилой комплекс, первая очередь строительства» по адресу: Ильменский проезд, вл.14, район Западное Дегунино, Северный административный округ города Москвы рассмотрена в Мосгосэкспертизе – положительное заключение от 13.12.2016 № 4578-16/МГЭ/9138-1/5.

2. Основания для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации

2.1. Основания для выполнения инженерных изысканий

2.1.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на выполнение инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания

Техническое задание на инженерно-геодезические изыскания (приложение к договору от 07.07.2016 № 3/5281-16), утвержденное АО «МР Групп».

Инженерно-геологические изыскания

Техническое задание на производство инженерно-геологических изысканий. Объект «Жилой комплекс с помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87». Утверждено АО «МР Групп», 2016.

Техническое задание на выполнение на выполнение работ по теме: «Выполнение комплекса проектно-изыскательских работ (Стадия «Проектная документация») для объекта нового строительства по адресу: г.Москва, Дмитровское ш., вл.87». Утверждено АО «МР Групп», 2016.

Инженерно-экологические изыскания

Техническое задание на производство инженерно-экологических изысканий для строительства объекта «Жилой комплекс с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой автомобилей по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87», утвержденное ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ».

2.1.2. Сведения о программе инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания

Программа инженерно-геодезических изысканий по объекту: «Жилой комплекс по адресу: г.Москва, САО, Дмитровское шоссе, вл.87». ГУП «Мосгоргеотрест», М., 2016.

Инженерно-геологические изыскания

Программа работ. Инженерно-геологические изыскания для объекта «Жилой комплекс с помещениями общественного назначения, встроенным ДОУ и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87». ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ», М., 2016.

Инженерно-экологические изыскания

Программа инженерно-экологических изысканий на объекте «Жилой комплекс с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой автомобилей по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87». ООО «ЛЕОГранд», М., 2016.

2.1.3. Реквизиты положительного заключения экспертизы в отношении применяемой типовой проектной документации

Типовая проектная документация не применяется.

2.2. Основания для разработки проектной документации

2.2.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации

Задание на разработку проектной документации для архитектурно-строительного объекта «Многофункциональный жилой комплекс» по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87, утвержденное АО «МР Групп» (без даты), согласованное Департаментом труда и социальной защиты населения города Москвы (без даты).

2.2.2. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Градостроительный план земельного участка № RU77-131000-030933. Утвержден приказом Комитета по архитектуре и градостроительству г.Москвы от 18.05.2017 № 1967.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

2.2.3. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

ПАО «МОЭСК» (без даты) № И-16-00-977513/102.

АО «Мосводоканал» от 04.10.2016 № 21-2480/16 и от 13.10.2016 № 21-2481/16.

ГУП «Мосводосток» от 04.10.2016 № 1622/16.

ООО «Русфон» (без даты) № 20/010916.

ФГКУ УВО ВНГ России по г.Москве от 04.04.2017 № 20105/8-1536.

ООО «Корпорация ИнформТелеСеть» от 21.10.2016 № 330 РФиО-ЕТЦ/2016.

ООО «Корпорация ИнформТелеСеть» совместно с РОУ «Московская добровольная пожарная команда «Сигнал-01» от 21.10.2016 № 332 РСПИ-ЕТЦ/2016.

«Департамента ГОЧС и ПБ» от 08.11.2016 № 517.

Договор с ПАО «МОЭК» (без даты) № 10-11/16-1199 о подключении к системам теплоснабжения.

Условия подключения ПАО «МОЭК» (без даты) № Т-УП1-01-160927/4.

2.2.4. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты объекта «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87 (кадастровый номер № 77:09:0002025:30)». Изменение № 1. Согласованы УНПР ГУ МЧС России по г.Москве (письмо от 25.10.2016 № 7431-4-8) и Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (письмо от 01.06.2017 № МКЭ-30-291/7-1).

Специальные технические условия на проектирование объекта строительства «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87». Изменение № 1. Согласованы Комитетом города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов (письмо от 10.05.2017 № МКЭ-30-263/7-1).

Том «Корпус F. Расчетные обоснования». ООО «ТПО «ПРАЙД», М., 2016.

Том «Корпус G. Расчетные обоснования». ООО «ТПО «ПРАЙД», М., 2016.

Том «Школа БНК. Расчетные обоснования». ООО «ТПО «ПРАЙД», М., 2016.

Том «Подземная автостоянка. Расчетные обоснования». ООО «ТПО

«ПРАЙД», М., 2016.

Том «Расчет прочности и деформаций несущих конструкций навесной фасадной системы с воздушным зазором «NordFOX MTC-v-350» с облицовкой клинкерной плиткой со скрытым креплением». ООО «ТПО «ПРАЙД», М., 2016.

Том «Расчет прочности и деформаций несущих конструкций навесной фасадной системы с воздушным зазором «NordFOX MTC-v-350» с облицовкой клинкерной плиткой со скрытым креплением. Расчет с учетом двустороннего обледенения облицовки». ООО «ТПО «ПРАЙД», М., 2016.

3. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание результатов инженерных изысканий

3.1.1. Сведения о выполненных видах инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям. Создание инженерно-топографического плана масштаба 1:500 по заказу № 3/5281-16 по объекту «Жилой комплекс по адресу: г.Москва, САО, Дмитровское шоссе, вл.87». ГУП «Мосгоргеотрест», М., 2016.

Инженерно-геологические изыскания

Технический отчет «Инженерно-геологические изыскания для объекта «Жилой комплекс с помещениями общественного назначения, встроенным ДОУ и подземной стоянкой автомобилей», по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87. Книги 1, 2. ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ», М., 2016.

Технический отчет «Оценка геологических рисков участка объекта нового строительства по адресу: г.Москва, Дмитровское ш., вл.87». ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ», М., 2017.

Инженерно-экологические изыскания.

Технический отчет «Инженерно-экологические изыскания. Жилой комплекс с помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87». ООО «ЛЕОГранд», М., 2016.

3.1.2. Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания

Выполнен сбор и анализ существующих картографических материалов и материалов инженерных изысканий прошлых лет. Сгущение

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

опорной геодезической сети (далее – ОГС) не выполнялось.

Планово-высотное съемочное обоснование создано в виде линейно-угловой сети с опорой на пункты ОГС, одновременно с производством топографической съемки. Координаты и высоты точек съемочного обоснования и пикетов определялись по результатам измерений углов и расстояний. Точки съемочного обоснования на время проведения работ закреплены временными знаками. Топографическая съемка в масштабе 1:500 выполнена тахеометрическим способом. По результатам топографической съемки составлен инженерно-топографический план масштаба 1:500 с высотой сечения рельефа 0,5 м и линиями градостроительного регулирования. Выполнена съемка и обследование планово-высотного положения подземных сооружений (коммуникаций). Полнота и достоверность нанесенных на топографический план подземных коммуникаций подтверждена данными Геофонда города Москвы.

Работы выполнены в 2016 году. Объем топографической съемки масштаба 1:500 для проектирования комплексной жилой застройки – 24,79 га. Для проектирования многофункционального жилого комплекса от общего объема съемки использовано 2,4 га.

Инженерно-геологические изыскания

В ходе изысканий, проведенных осенью 2016 года, пробурено 44 скважины глубиной от 20,0 до 60,0 м (всего 1551,0 п. м.). Выполнены полевые испытания грунтов методом статического зондирования в пятнадцати точках, 11 штамповых испытаний на глубинах 5,0-12,0 м, проведено определение электрохимической коррозии (наличия блуждающих токов), выполнена оценка сейсмичности площадки изысканий. Из скважин отобраны пробы грунта и воды на лабораторные испытания, определены физико-механические свойства грунтов, в том числе методом одноосного сжатия, трехосного сжатия и динамического трехосного сжатия, химический состав и коррозионная активность грунтов и воды.

При составлении отчета использованы результаты инженерно-геологических изысканий выполненных на сопредельных территориях.

Инженерно-экологические изыскания.

В ходе инженерно-экологических изысканий выполнено:

радиационное обследование территории (измерение мощности эквивалентной дозы гамма-излучения в шестидесяти контрольных точках; определение эффективной удельной активности радионуклидов в пятнадцати образцах грунта, отобранных с поверхности и из скважин послойно до глубины 22,0 м; определение величины плотности потока радона с поверхности участка в шестидесяти точках);

опробование почв и грунтов на санитарно-химическое загрязнение

(определение содержания тяжелых металлов и мышьяка, бенз(а)пирена, нефтепродуктов в тринадцати пробах, отобранных с поверхности и из скважин послойно до глубины 12,0 м);

исследование проб почв и грунтов с трех пробных площадок в слое 0,0-0,2 м на санитарно-эпидемиологическое загрязнение по микробиологическим и паразитологическим показателям;

газогеохимические исследования (определение содержания основных компонентов биогаза в восемнадцати пробах почвенного воздуха, отобранных из шпуров глубиной до 1,0 м).

3.1.3. Топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, с указанием наличия распространения и проявления геологических и инженерно-геологических процессов

Топографические условия

Объект расположен в Северном административном округе города Москвы. Территория застроенная, с развитой сетью подземных коммуникаций.

Рельеф представляет собой равнинную местность с минимальными углами наклона. Элементы гидрографической сети отсутствуют.

Наличие опасных природных и техноприродных процессов визуально не обнаружено.

Исходная геодезическая основа района работ представлена пунктами полигонометрии в виде стеновых реперов. Система координат – Московская. Система высот – Московская.

Инженерно-геологические условия

В геоморфологическом отношении территория проведения работ располагается на моренной пологоволнистой равнине. Абсолютные отметки устьев скважин изменяются в пределах 163,10-165,40.

На участке проектируемого строительства выделено 17 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Сводный геолого-литологический разрез на разведанную глубину включает:

асфальтобетонное покрытие мощностью до 0,6 м;

современные насыпные грунты песчано-глинистого состава, малой и средней степени водонасыщения, со строительным мусором, мощностью от 0,6 до 3,4 м;

верхнечетвертичные покровные отложения, представленные глинами

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

тугопластичными, пылеватыми, легкими, с примесью органического вещества, мощностью от 0,3 до 4,0 м;

среднечетвертичные флювиогляциальные отложения, представленные песками мелкими, средней плотности, средней степени водонасыщения, с дресвой и щебнем до 10%, мощностью от 0,7 до 3,8 м;

среднечетвертичные моренные отложения, представленные суглинками тугопластичными, с линзами песка, с включениями дресвы и щебня до 15%, мощностью от 8,9 до 12,8 м;

нижне-среднечетвертичные флювиогляциальные отложения, представленные: суглинками тугопластичными, с прослоями песка и суглинка мягкопластичного, мощностью от 0,6 до 3,5 м; песками мелкими, плотными, насыщенными водой, мощностью от 1,2 до 11,9 м; песками средней крупности, плотными, насыщенными водой, с прослоями песка гравелистого, мощностью от 0,3 до 6,2 м;

нерасчлененную толщу отложений верхнего отдела юрской системы и нижнего отдела меловой системы, представленных песками мелкими, плотными, насыщенными водой, мощностью от 1,6 до 6,2 м; суглинками тугопластичными, с прослоями песка и включениями остатков фауны, мощностью от 0,2 до 4,6 м; песками средней крупности, плотными, насыщенными водой, с прослоями глины полутвердой и остатками фауны, мощностью от 0,4 до 7,4 м;

отложения Филевской-Егорьевской свит верхнего отдела юрской системы, представленные глинами полутвердыми, мощностью от 8,4 до 12,6 м;

отложения Мещеринской подсвиты верхнего отдела каменноугольной системы, представленные известняками средней прочности, мощностью от 0,2 до 5,4 м; известняками малопрочными, трещиноватыми, мощностью от 1,3 до 3,0 м; глинами твердыми, с щебнем известняка, мощностью от 0,2 до 3,4 м.

Гидрогеологические условия обследованной площадки характеризуются наличием четвертичного (надъюрского) водоносного горизонта, вскрытого на глубинах 11,2-18,2 м (абс. отм. 145,70-150,50). Горизонт безнапорно-напорный. Подземные воды неагрессивные по отношению к бетонам и слабоагрессивные к железобетонным конструкциям, высокоагрессивные к оболочкам кабеля из алюминия и свинца. Максимальный прогнозный уровень принят на 0,5–1,0 м выше зафиксированного при изысканиях.

Территория изысканий неподтопляемая, применительно к проектируемому жилому комплексу.

Грунты неагрессивные к бетонам и железобетонным конструкциям. Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к стали и свинцовым

оболочкам кабелей – средняя, к алюминиевым – высокая.

На участке работ отмечается наличие блуждающих токов в земле.

Площадка проектируемого строительства неопасная в карстово-суффозионном отношении.

Глубина сезонного промерзания составляет от 1,10 до 1,63 м.

Грунты, попадающие в зону сезонного промерзания, по степени морозной пучинистости, характеризуются как слабопучинистые и среднепучинистые.

По результатам комплексной оценки, сейсмичность площадки принимается 6,0 баллов.

Категория сложности инженерно-геологических условий – II (средняя).

Экологические условия

По результатам исследований, почвы и грунты участка относятся:

по степени загрязнения бенз(а)пиреном – в слое 0,0-0,2 м к «опасной», в слоях 0,2-12,0 м к «допустимой» и «чистой» категориям загрязнения;

по степени загрязнения тяжелыми металлами и мышьяком – к «допустимой» категории загрязнения;

по уровню биологического загрязнения – к «чистой» категории загрязнения.

Исследованные образцы почв характеризуются «допустимым» уровнем загрязнения нефтепродуктами.

По данным радиационного обследования, среднее значение мощности эквивалентной дозы (МЭД) гамма-излучения на обследованном участке составило 0,13 мкЗв/ч, что не превышает нормативного уровня.

В исследованных образцах грунта радиоактивного загрязнения не выявлено.

Среднее предельное значение плотности потока радона с поверхности грунта составило 33 мБк/(м^2*с), что не превышает нормативный предел для жилых и общественных зданий.

По результатам газогеохимических исследований, грунты участка являются безопасными в газогеохимическом отношении.

3.1.4. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в результаты инженерных изысканий в процессе проведения экспертизы

По инженерно-геологическим изысканиям

Представлен откорректированный технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, в составе которого:

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

приведена программа работ;

точки штамповых испытаний нанесены на карту фактического материала и добавлены в каталог координат;

откорректированы результаты статического зондирования;

текстовые приложения дополнены результатами статистической обработки результатов физико-механических свойств грунтов;

паспорта лабораторных испытаний подписаны ответственными лицами и утверждены печатью.

3.2. Описание технической части проектной документации

3.2.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации

№ тома	Наименование раздела	Организация разработчик
Раздел 1. Пояснительная записка.		
1.1	Книга 1. Общая пояснительная записка.	ООО ТПО «ПРАЙД»
Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.		
2.1	Книга 1. Схема планировочной организации земельного участка.	ООО ТПО «ПРАЙД»
2.2	Книга 2. Дорожные покрытия для пожарной спецтехники.	ООО ТПО «ПРАЙД»
Раздел 3. Архитектурные решения.		
3.1	Книга 1. Архитектурные решения. Наземная часть.	ООО ТПО «ПРАЙД»
3.2	Книга 2. Архитектурные решения. Подземная часть. Книга 1.	ООО ТПО «ПРАЙД»
3.3	Книга 3. Архитектурные решения. Фасады.	ООО ТПО «ПРАЙД»
Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.		
4.1	Книга 1. Жилой корпус Н. Конструктивные решения.	ООО «МБ-Проект Бюро»
4.2	Книга 2. Жилой корпус Н. Расчетные обоснования.	ООО «МБ-Проект Бюро»
4.3	Книга 3. Корпус F. Конструктивные решения.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.4	Книга 4. Корпус F. Расчетные обоснования.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.5	Книга 5. Корпус G. Конструктивные решения.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.6	Книга 6. Корпус G. Расчетные обоснования.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.7	Книга 7. Школа БНК. Конструктивные	ООО ТПО «ПРАЙД»

	решения.	
4.8	Книга 8. Школа БНК. Расчетные обоснования.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.9	Книга 9. Подземная автостоянка. Конструктивные и объемно-планировочные решения.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.10	Книга 10. Подземная автостоянка. Расчетные обоснования.	ООО ТПО «ПРАЙД»
4.11	Книга 11. Ограждающие конструкции котлована.	ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ»
Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий		
Подраздел 1. Система электроснабжения.		
5.1.1	Книга 1. Жилой корпус Н. Силовое электрооборудование. Электроосвещение. Молниезащита и заземление.	ООО «КИТ»
5.1.2	Книга 2. Корпус F. Силовое электрооборудование. Электроосвещение. Молниезащита и заземление.	ООО «КИТ»
5.1.3	Книга 3. Корпус G. Силовое электрооборудование. Электроосвещение. Молниезащита и заземление.	ООО «КИТ»
5.1.4	Книга 4. Школа БНК. Силовое электрооборудование. Электроосвещение. Молниезащита и заземление.	ООО «КИТ»
5.1.5	Книга 5. Подземная автостоянка. Силовое электрооборудование. Электроосвещение. Молниезащита и заземление. Дизель-генераторная установка.	ООО «КИТ»
5.1.6	Книга 6. Наружное электроосвещение.	ООО «КИТ»
5.1.7	Книга 7. Встроенные трансформаторные подстанции. Внутриплощадочные сети электроснабжения 10 кВ.	ООО «Вектор Строй»
Подраздел 2. Система водоснабжения.		
5.2.1	Книга 1. Жилой корпус Н. Система водоснабжения.	ООО «КИТ»
5.2.2	Книга 2. Корпус F. Система водоснабжения.	ООО «КИТ»
5.2.3	Книга 3. Корпус G. Система водоснабжения.	ООО «КИТ»
5.2.4	Книга 4. Школа БНК. Система водоснабжения.	ООО «КИТ»
5.2.5	Книга 5. Подземная автостоянка. Система	ООО «КИТ»

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

	водоснабжения.	
5.2.6	Книга 6. Наружные сети водоснабжения.	ООО «Макспроект»
Подраздел 3. Система водоотведения.		
5.3.1	Книга 1. Жилой корпус Н. Система водоотведения.	ООО «КИТ»
5.3.2	Книга 2. Корпус F. Система водоотведения.	ООО «КИТ»
5.3.3	Книга 3. Корпус G. Система водоотведения.	ООО «КИТ»
5.3.4	Книга 4. Школа БНК. Система водоотведения.	ООО «КИТ»
5.3.5	Книга 5. Подземная автостоянка. Система водоотведения.	ООО «КИТ»
5.3.6	Книга 6. Ливневая канализация с территории.	ООО «КИТ»
5.3.7	Книга 7. Наружные сети водоотведения.	ООО «Макспроект»
Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.		
5.4.1	Книга 1. Жилой корпус Н. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	ООО «КИТ»
5.4.2	Книга 2. Корпус F. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	ООО «КИТ»
5.4.3	Книга 3. Корпус G. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	ООО «КИТ»
5.4.4	Книга 4. Школа БНК. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	ООО «КИТ»
5.4.5	Книга 5. Подземная автостоянка. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.	ООО «КИТ»
5.4.6	Книга 6. Центральный тепловой пункт. Тепломеханические решения.	ООО «КИТ»
5.4.7	Книга 7. Наружные сети теплоснабжения.	ООО «Макспроект»
Подраздел 5. Сети связи.		
5.5.1	Книга 1. Жилой корпус Н. Сети связи. ЛВС, Телефонная сеть, Телевидение, радиофикация.	ООО «КИТ»
5.5.2	Книга 2. Корпус F. Сети связи. ЛВС. Телефонная сеть. Телевидение. Радиофикация.	ООО «КИТ»
5.5.3	Книга 3. Корпус G. Сети связи. ЛВС. Телефонная сеть. Телевидение. Радиофикация.	ООО «КИТ»
5.5.4	Книга 4. Школа БНК. Сети связи. ЛВС.	ООО «КИТ»

	Телефонная сеть. Телевидение. Радиофикация.	
5.5.5	Книга 5. Подземная автостоянка. Сети связи. ЛВС. Телефонная сеть. Телевидение. Радиофикация.	ООО «КИТ»
5.5.6	Книга 6. Жилой корпус Н. Системы безопасности. Система охранного видеонаблюдения. Охранная сигнализация и контроль доступа. Тревожная сигнализация МГН. Видеодомофон.	ООО «КИТ»
5.5.7	Книга 7. Корпус F. Системы безопасности. Система охранного видеонаблюдения. Охранная сигнализация и контроль доступа. Тревожная сигнализация МГН. Видеодомофон.	ООО «КИТ»
5.5.8	Книга 8. Корпус G. Системы безопасности. Система охранного видеонаблюдения. Охранная сигнализация и контроль доступа. Тревожная сигнализация МГН. Видеодомофон.	ООО «КИТ»
5.5.9	Книга 9. Школа БНК. Системы безопасности. Система охранного видеонаблюдения. Охранная сигнализация и контроль доступа. Тревожная сигнализация МГН. Видеодомофон.	ООО «КИТ»
5.5.10	Книга 10. Подземная автостоянка. Системы безопасности. Система охранного видеонаблюдения. Охранная сигнализация и контроль доступа, Тревожная сигнализация МГН. Видеодомофон.	ООО «КИТ»
5.5.11	Книга 11. Жилой корпус Н. Автоматическая пожарная сигнализация. Автоматика противопожарной защиты, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.	ООО «КИТ»
5.5.12	Книга 12. Корпус F. Автоматическая пожарная сигнализация. Автоматика противопожарной защиты, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.	ООО «КИТ»
5.5.13	Книга 13. Корпус G. Автоматическая	ООО «КИТ»

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

	пожарная сигнализация. Автоматика противопожарной защиты, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.	
5.5.14	Книга 14. Школа БНК. Автоматическая пожарная сигнализация. Автоматика противопожарной защиты, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.	ООО «КИТ»
5.5.15	Книга 15. Подземная автостоянка. Автоматическая пожарная сигнализация. Автоматика противопожарной защиты, система оповещения и управления эвакуацией при пожаре.	ООО «КИТ»
5.5.16	Книга 16. Жилой корпус H. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.	ООО «КИТ»
5.5.17	Книга 17. Корпус F. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.	ООО «КИТ»
5.5.18	Книга 18. Корпус G. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.	ООО «КИТ»
5.5.19	Книга 19. Школа БНК. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.	ООО «КИТ»
5.5.20	Книга 20. Подземная автостоянка. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.	ООО «КИТ»
5.5.21	Книга 21. Наружные сети связи.	ООО «Макспроект»
Подраздел 6. Технологические решения.		
5.6.1	Книга 1. Технологические решения нежилых помещений жилого комплекса. Мусороудаление.	ООО «ТЕХ-М»
5.6.2	Книга 2. Технологические решения БНК (школы) с блоком дополнительного образования.	ООО «ТЕХ-М»
5.6.3	Книга 3. Технологические решения подземной автостоянки.	ООО «ТЕХ-М»
5.6.4	Книга 4. Вертикальный транспорт.	ООО «ТЕХ-М»
5.6.5	Книга 5. Мероприятия и решения, направленные на противодействие террористическим актам.	ИП Шахраманьян А.М.
Раздел 6. Проект организации строительства.		
6.1	Книга 1. Проект организации	ООО «СТ»

	строительства.	
Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.		
7.1	Книга 1. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.	ООО «СТ»
Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства.		
8.1	Книга 1. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период строительства.	ООО ТПО «ПРАЙД»
8.2	Книга 2. Перечень мероприятий по охране окружающей среды на период эксплуатации.	ООО ТПО «ПРАЙД»
8.3	Книга 3. Дендрология.	ООО «Ландшафт-Стройпроект»
8.4	Книга 4. Инсоляция и естественная освещенность.	ООО «Инсоляция»
8.5	Книга 5. Технологический регламент процесса обращения с отходами сноса.	ООО «СТРОЙЭКОЦЕНТР»
8.6	Книга 6. Технологический регламент процесса обращения с отходами строительства.	ООО «СТРОЙЭКОЦЕНТР»
8.7	Книга 7. ОЗДС.	ООО «КИТ»
Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.		
9.1	Книга 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	ООО «ПОЖСТРОЙРЕСУРС-ИНЖИНИРИНГ»
9.2	Книга 2. Расчет определения величины пожарного риска.	ООО «ПОЖСТРОЙРЕСУРС-ИНЖИНИРИНГ»
Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.		
10.1	Книга 1. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	ООО ТПО «ПРАЙД»
Раздел 10.1. Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.		
10.1.1	Книга 1. Требования к безопасной эксплуатации объектов капитального строительства.	ООО ТПО «ПРАЙД»
Раздел 11.1. Мероприятия по обеспечению требований энергетической		

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.		
11.1	Книга 1. Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	ООО «КИТ»
Раздел 11.2. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ.		
11.2	Книга 1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ.	ООО ТПО «ПРАЙД»
Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.		
12.1.	Книга 1. Система мониторинга деформационного состояния несущих конструкций.	ИП Шахраманьян А.М.
12.2.	Книга 5. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при проектировании объектов капитального строительства.	ООО «ГОЧС ПРОЕКТ»

3.2.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

3.2.2.1. Схема планировочной организации земельного участка

Участок строительства, площадью 2,4252 га, расположен на территории района Западное Дегунино, Северного административного округа г.Москвы и ограничен:

с северо-востока – существующей застройкой;

с северо-запада – территорией автостоянки, существующим проездом и, далее, улицей Пяловской;

с юго-востока – существующей застройкой и, далее, красными линиями проектируемого проезда внутреннего пользования;

с юго-запада – территорией перспективной застройки.

На участке расположены два жилых дома, подлежащие сносу, инженерные коммуникации, подлежащие перекладке, зеленые насаждения, подлежащие вырубке в зоне строительства.

Рельеф участка равнинный с перепадом абсолютных отметок не более 4,0 м.

Подъезд к участку предусмотрен по существующему проезду со стороны улицы Пяловской. Дополнительно устроены въезды-выезды с проектируемого проезда, выполняемого по отдельному проекту.

Предусмотрено:

строительство многофункционального жилого комплекса, состоящего из двухсекционного жилого корпуса Н; двух офисных зданий F, G; блока начальных классов (БНК); подземного паркинга; вентиляционной шахты; эвакуационной лестницы из подземной автостоянки;

устройство проездов; тротуаров, в том числе с возможностью проезда пожарной техники, отмостки, открытой автостоянки на 19 машино-мест, в том числе 15 машино-мест для маломобильных групп населения, хозяйственной площадки и площадки для отдыха с покрытием из бетонной плитки;

устройство автостоянки на 7 машино-мест с покрытием из газонной решетки;

устройство автостоянки на 2 машино-места с покрытием из асфальтобетона и газонной решетки;

устройство хозяйственной площадки, площадки для размещения дизель-генераторной установки (ДГУ) и компактора с покрытием из асфальтобетона;

устройство детской и спортивной площадок с покрытием из резиновой крошки;

устройство спортивной площадки с покрытием спортивным газоном;

устройство площадки для тихого отдыха на эксплуатируемой кровле;

установка оборудования компактора и ДГУ;

установка малых архитектурных форм;

устройство наружного освещения территории;

установка ограждения по периметру участка жилого комплекса и территории БНК;

разбивка газонов, высадка деревьев и кустарников.

Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующими отметками прилегающих территорий. Отвод атмосферных вод осуществляется по спланированной поверхности в дождеприемные решетки проектируемой ливневой канализации.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Чертежи раздела разработаны с использованием инженерно-топографического плана М 1:500, выполненного ГУП «Мосгоргеотрест», заказ от 07.07.2016 №3/5281-16.

Конструкция дорожной одежды проездов и тротуаров

Конструкция проездов и тротуаров с покрытием из бетонной плитки с учетом нагрузки от пожарной техники – тип СТ-1:

бетонная плитка – 10 см;

сухая цементопесчаная смесь – 4 см;

жесткий укатываемый цементобетон В15, армированный сеткой Д5 мм с ячейками 150х150 мм – 16 см;

песок с $К_ф$ не менее 2 м/сут – 40 см.

Конструкция с покрытием из газонной решетки для парковок легковых автомобилей – тип ЭП-1:

бетонная газонная решетка с заполнением плодородным грунтом с посевом трав – 8 см;

смесь гравия и субстрата – 20 см.

3.2.2.2. Архитектурные решения

Строительство многоэтажного многоквартирного жилого комплекса, состоящего из корпусов H, F, G и здания БНК с общей подземной частью – подземной одноуровневой автостоянкой.

Подземная часть – одноуровневая подземная автостоянка с блоком кладовых для жильцов комплекса и группой помещений для сбора мусора, с одноэтажной наземной частью (рампа въезда, технические и технологические сооружения), неправильной многоугольной формы в плане, с размерами в осях – 220,8х118,45 м. В осях «8п-12п» по оси «Ап» предусмотрен проезд в подземную автостоянку ранее запроектированного комплекса зданий по адресу: Ильменский проезд, вл.14 (проектная документация рассмотрена Мосгосэкспертизой – положительное заключение от 13.12.2016 № 4578-16/МГЭ/9138-1/5). Верхняя отметка по парапету наземной части – 6,800.

Корпус H – жилое здание с количеством этажей 39+верхний технический этаж, состоящее из двух отдельно стоящих секций (H1 и H2), объединенных «перемычкой» на этажах с восемнадцатого по двадцать первый (под нижним этажом «перемычки» предусмотрено техническое пространство высотой менее 1,8 м), с помещениями общественного назначения (Ф 3.1, Ф 3.2, Ф 3.4), встроенными в уровне первого этажа и локальным техническим пространством для прокладки инженерных коммуникаций под перекрытием первого нежилого этажа. Здание прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 121,6х14,15 м (размеры секции H1 – 37,35х14,15 м, секции H2 – 64,15х14,15 м, перемычки –

20,1х14,15 м), верхняя отметка по парапету надстройки на кровле – 128,710.

Корпус F – общественное здание с количеством этажей 22+верхний технический этаж, с одноэтажным стилобатом и локальным техническим пространством для прокладки инженерных коммуникаций под перекрытием первого этажа. Здание прямоугольной формы в плане, с размерами в осях в уровне стилобата – 54,4х25,9 м, выше стилобата – 37,8х12,95 м, отметка парапета кровли стилобата – 6,300, верхняя отметка здания по парапету надстройки на кровле – 75,390.

Корпус G – общественное здание с количеством этажей 14+верхний технический этаж, с одноэтажным стилобатом и локальным техническим пространством для прокладки инженерных коммуникаций под перекрытием первого этажа. Здание прямоугольной формы в плане, с размерами в осях в уровне стилобата – 54,4х25,9 м, выше стилобата – 32,4х12,95 м, отметка парапета кровли стилобата – 6,300, верхняя отметка здания по парапету надстройки на кровле – 50,110.

БНК – общественное здание с количеством этажей 2+верхний технический этаж, с техническим пространством высотой 1,8 м между первым этажом и подземной автостоянкой, многоугольной формы в плане, с размерами в осях – 67,1х40,17 м. Здание функционально разделено на блок школы и центр дополнительного образования, каждый из которых имеет отдельные входы (предусмотрена функциональная связь между блоками). Верхняя отметка по парапету кровли – 14,450.

Размещение

Подземная часть

На отм. минус 5,850 – рампы, помещений для хранения автомобилей, помещения охраны, помещения уборочной техники, зон безопасности для инвалидов (в лифтовых холлах), блоков кладовых для жильцов, ЦТП, помещений узла ввода учета ВС и узла учета, венткамер, насосных, электрощитовых, серверной СМДС, помещений СС; группы помещений для сбора мусора; группы помещений ПАО «МОЭСК» в составе трансформаторных Т1-Т4, РП, ГРЩ, венткамеры ТП, помещения кабельной шахты; группы помещений загрузки встроенных нежилых помещений корпусов с помещениями загрузки и кладовыми тары; проезда в подземную автостоянку комплекса зданий по адресу: Ильменский проезд, вл.14.

На отм. минус 0,300 – помещения компактора для мусора, помещения мойки контейнеров, венткамеры.

На отм. 0,000 – выхода из лестничной клетки.

На отм. 0,200 – въезда в рампу автостоянки.

Для перемещения мусора из подземной части в помещение

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

компактора предусмотрен лифт грузоподъемностью 1625 кг.

Наземная часть

Корпус H

На первом этаже (отм. 0,000) – входных групп каждой секции жилой части с вестибюлями, колясочными, санузлами с помещениями для хранения уборочного инвентаря; помещений общественного назначения с санузлами и помещениями для хранения уборочного инвентаря; группы помещений магазина продуктов в секции H1; группы помещений бара в секции H2.

На отм. 3,450 в каждой секции – технического пространства для прокладки инженерных коммуникаций, тамбуров-шлюзов выходов на лестничные клетки.

На втором-тридцать девятом этажах (отм. 5,250-121,800) – квартир, зон безопасности для инвалидов (в лифтовых холлах).

На отм. 53,700 – технического пространства для прокладки инженерных коммуникаций под «перемычкой» секций.

На отм. 68,660 – кровли «перемычки» секций, выхода на кровлю через люк.

На верхнем техническом этаже (отм. 124,950) в каждой секции – технических помещений для щитов автоматики и электрики; на отм. 125,700 – выходов на кровлю из лестничных клеток.

На отм. 125,520 в каждой секции – кровли с площадками для спасательной кабины вертолета и вентиляционного оборудования.

На отм. 127,210, 128,410 – кровли лестничных клеток и лифтовых шахт.

Связь по этажам в секции H1 – по одной лестничной клетке и тремя лифтами грузоподъемностью 1050 кг каждый. Связь по этажам в секции H2 – по двум лестничным клеткам (одна из лестничных клеток предусмотрена только в пределах перемычки между секциями, включая техническое пространство под перемычкой) и четырьмя лифтами грузоподъемностью 1050 кг каждый. Для подъема грузов из подземной части в группы помещений магазина и бара предусмотрены два лифта грузоподъемностью 675 кг каждый, установку которых выполняют арендаторы или собственники предприятий после ввода объекта в эксплуатацию.

Корпус F

На первом этаже в стилобатной части (отм. 0,450) – входной группы с вестибюлем, помещением персонала, санузлом и помещением для хранения уборочного инвентаря; помещений общественного назначения с санузлами и помещениями для хранения уборочного инвентаря; группы

помещений кафе.

На отм. 3,900 – технического пространства для прокладки инженерных коммуникаций, тамбуров-шлюзов выходов на лестничные клетки.

На отм. 5,520 – кровли стилобатной части, выхода на кровлю через люк.

На втором-двадцать втором этажах (отм. 5,700-68,700) – офисов, санузлов.

На верхнем техническом этаже (отм. 72,270) – технического помещения для щитов автоматики и электрики; на отм. 72,450 – выхода на кровлю из лестничной клетки.

На отм. 72,310 – кровли, площадки для размещения вентиляционного оборудования.

На отм. 75,090 – кровли лестничной клетки, лифтовой шахты и технического этажа.

Связь по этажам – по двум лестничным клеткам и двумя лифтами грузоподъемностью 1050 кг каждый. Для подъема грузов из подземной части в группу помещений кафе предусмотрен лифт грузоподъемностью 675 кг, установку которого выполняют арендаторы и собственники предприятия после ввода объекта в эксплуатацию.

Корпус G

На первом этаже в стилобатной части (отм. 0,450) – входной группы с вестибюлем, помещением персонала, санузлом и помещением для хранения уборочного инвентаря; помещений общественного назначения с санузлами и помещениями для хранения уборочного инвентаря; группы помещений бара.

На отм. 3,900 – технического пространства для прокладки инженерных коммуникаций, тамбур-шлюзов выходов на лестничные клетки.

На отм. 5,470 – кровли стилобатной части, выхода на кровлю через люк.

На втором-четырнадцатом этажах (отм. 5,700-43,500) – офисов, санузлов.

На верхнем техническом этаже (отм. 47,380) – технического помещения для щитов автоматики и электрики, выхода на кровлю из лестничной клетки.

На отм. 47,110 – кровли, вентиляционного оборудования.

На отм. 49,810 – кровли лестничной клетки, лифтовой шахты и технического этажа.

Связь по этажам – по двум лестничным клеткам и двумя лифтами грузоподъемностью 1050 кг каждый. Для подъема грузов из подземной

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

части в группу помещений бара предусмотрен лифт грузоподъемностью 675 кг, установку которого выполняют арендаторы и собственники предприятия после ввода объекта в эксплуатацию.

Здание БНК

На отм. минус 1,610 – помещения водоподготовки, технического пространства для прокладки инженерных коммуникаций.

На первом этаже (отм. 0,450) в блоке помещений школы – вестибюля, гардероба, группы помещений медицинского блока с кабинетом врача и процедурными кабинетами, санузлом, помещением для хранения уборочного инвентаря с местом приготовления и хранения дезинфицирующих средств; кабинетов преподавателей (в том числе логопеда и психолога), обеденного зала и группы помещений пищеблока с раздевалкой персонала и душевой; умывальной, помещения для хранения уборочного инвентаря; в блоке помещений центра дополнительного образования – вестибюля, гардероба, помещения охраны, группы помещений бассейна с раздевальными, душевыми и санузлами; учебных классов, кладовых пособий, помещений мастерских с кладовыми, кабинета заведующего и методического кабинета, помещения для хранения уборочного инвентаря, санузлов для персонала, учащихся и посетителей (в том числе для инвалидов), кладовой химреактивов, электрощитовой.

На втором этаже (отм. 4,650) в блоке помещений школы – спортивного зала, умывальных с душевыми, санузлов, актового зала с эстрадой, артистических, кладовой инвентаря, учебных кабинетов, рекреаций, кружковых и универсальных помещений для групп продленного дня, комнаты труда, моделирования и технической игрушки, комнат персонала и административных кабинетов, санузлов для персонала, учащихся и посетителей (в том числе для инвалидов), помещения для хранения уборочного инвентаря.

На верхнем техническом этаже (отм. 8,860) – венткамер.

На отм. 9,020 – эксплуатируемой кровли с зоной отдыха и прогулочной зоной.

На отм. 9,150 – выходов на кровлю из лестничных клеток.

На отм. 11,500 – кровли спортивного зала.

На отм. 13,250 – кровли технического этажа.

Связь по этажам – по трем лестничным клеткам и одним лифтом грузоподъемностью 1125 кг.

Отделка фасадов комплекса:

цоколь, наружные стены – облицовка клинкерной плиткой в составе навесной фасадной системы с вентилируемым зазором;

декоративные элементы фасада – стеклофибробетон;

технические балконы для размещения внешних блоков кондиционирования – решетка из просечного металла;

ограждения балконов – металлические и стеклянные;

окна, витражи, двери входных групп – двухкамерные стеклопакеты в профилях из алюминиевых сплавов;

зенитные фонари (БНК) – однокамерные стеклопакеты в профилях из алюминиевых сплавов;

ворота рампы автостоянки – металлические, роллетные.

Внутренняя отделка

Внутренняя отделка мест общего пользования жилой части, технических помещений, подземной автостоянки, кладовых жильцов – в соответствии с технологическим и функциональным назначением помещений.

Внутренние перегородки и внутренняя отделка квартир, помещений, предназначенных для сдачи в аренду, офисов, БНК выполняется собственниками и арендаторами после ввода объекта в эксплуатацию.

3.2.2.3. Конструктивные решения

Уровень ответственности – повышенный (корпус Н) и нормальный (корпуса F, G, БНК и подземная автостоянка).

Конструктивная система – каркасно-стеновая.

Общая устойчивость зданий обеспечивается совместной работой монолитного железобетонного каркаса с жесткими узлами соединения колонн, пилонов, стен, диафрагм жесткости лестнично-лифтовых узлов, монолитных железобетонных перекрытий, покрытий и жесткой заделкой вертикальных несущих конструкций в монолитные железобетонные фундаменты.

Корпуса Н, F, G и БНК отделяются от подземной автостоянки деформационными швами. Подземная автостоянка разделена на части деформационными и температурными швами. Одноэтажная часть корпуса F (в осях «Af-Жf/9f-18f») и корпуса G (в осях «Дg-Иg/1g-14g») отделены деформационными швами от основной (многоэтажной) части корпусов F и G соответственно и опираются на фундаментную плиту подземной автостоянки.

Высотные отметки (относительные = абсолютные):

пола первого этажа (корпус Н)	0,000=164,05;
низа фундаментных плит комплекса:	
корпуса Н	-7,950=156,10;
	локально -8,350=155,70;
	-9,320=154,73;
корпуса F	-7,150=156,90;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

корпуса G	-6,750=157,30;
корпуса БНК	-2,340=161,71;
подземной автостоянки	-6,550=157,50;
	-6,650=157,40;
уровень грунтовых вод	145,70-150,50.

Корпус Н

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 2000 мм (локально – 2400 мм и 1000 мм); предусмотрена гидроизоляция мембранного типа с защитной цементно-песчаной стяжкой толщиной 50 мм по армированной бетонной подготовке (бетон класса В15) толщиной 100 мм и щебеночной подготовке толщиной 200 мм с уплотнением.

Основание – суглинки полутвердые (ИГЭ-4, Е=28 МПа).

Максимальное давление под фундаментной плитой 57,7 т/м^2 не превышает расчетного сопротивления грунтов под подошвой фундамента 147,5 т/м^2.

Несущие конструкции подземной части монолитные, железобетонные (бетон класса В40 (В60 – вертикальные конструкции; В35 – лестницы); марка W8, F150; арматура классов А500С):

стены наружные толщиной 400, 600, 750, 800, 950 мм; предусмотрена гидроизоляция, утепление и защитная мембрана;

стены внутренние толщиной 200,300, 400, 500, 600, 700, 750, 800, 900, 950, 1000, 1100 мм;

стены-контрфорсы (за плоскостями фасада здания) толщиной 600, 700, 800, 900, 1000, 1100 мм и длиной от 5300 мм до 6500 мм;

перекрытие минус первого этажа – плита толщиной: 300 мм – на отм. минус 0,250; 500 мм – на отм. минус 2,350 с контурными балками сечением 700х800(h), 900х800(h) мм;

лестницы (марши и площадки) толщиной 200 мм.

Несущие конструкции наземной части монолитные, железобетонные (бетон класса В35 (В50 – вертикальные конструкции первого этажа; В40 – вертикальные конструкции 2-10 этажей, в осях «Ah-Eh/13h-19h» плиты перекрытий на отм. 53,700, 55,550 и вертикальные конструкции с отм. 52,930 до отм. 71,400); марка F150; арматура классов А500С):

стены наружные толщиной 250, 300, 350, 400, 450, 500, 600 мм; с утеплением и навесной вентилируемой фасадной системой;

стены внутренние, лестнично-лифтовых узлов толщиной 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 600 мм;

перекрытие – плита толщиной 200 мм на типовых этажах (на отм. 74,450 – 250 мм); предусмотрены контурные балки шириной 250, 300, 350, 400, 450, 500 мм, высотой 450 мм (на отм. 5,150 – сечением 400х1150(h), 500х1150(h) мм);

балки-стенки на отм. 55,550 в осях «Ah-Eh/13h-19h» сечением 500х2620(h) мм и 500х2450(h) мм;

покрытие – плита толщиной: 300 мм – на отм. 124,950 и отм. 68,250; 250 мм – на отм. 126,750, отм. 127,450 и отм. 127,950;

лестницы (марши и площадки) толщиной 200 мм;

парапет – консоль толщиной 250 мм и высотой 2100 мм (в осях «Ah-Eh/13h-19h» – высотой 3150 мм).

Кровля – плоская, утепленная, эксплуатируемая, с пароизоляцией, с двухслойной рулонной и дренажной мембранного типа гидроизоляцией, с внутренним организованным водостоком; в осях «Ah-Eh/13h-19h» – плоская, неэксплуатируемая, утепленная, с пароизоляцией, двухслойной рулонной гидроизоляцией и внутренним организованным водостоком.

Корпус F

Фундамент – монолитная железобетонная (бетон класса В35, марки W8, F150; арматура классов А500С и А240) плита толщиной 1200 мм; в местах приямков – 700 мм; предусмотрена двухслойная гидроизоляция с защитной цементно-песчаной стяжкой толщиной 30 мм по бетонной подготовке (бетон класса В10) толщиной 100 мм.

Основание – суглинки полутвердые (ИГЭ-4, Е=28 МПа).

Максимальное давление под фундаментной плитой 42,0 т/м^2 не превышает расчетного сопротивления грунтов под подошвой фундамента 55,93 т/м^2.

Несущие конструкции монолитные, железобетонные (бетон класса В30 (В25 – для плит перекрытий, покрытий и лестниц); марок W8 и F150 – для наружных стен подземной части; арматура классов А500С и А240):

стены наружные подземной части корпуса толщиной 200, 300, 350, 400 мм; предусмотрена гидроизоляция, утепление и защитная мембрана;

стены внутренние подземной части корпуса толщиной 200, 300 мм;

стены наружные, внутренние, пилоны наземной части корпуса толщиной 200, 300;

перекрытие, покрытие корпуса – плита толщиной 180 мм с контурными балками сечением 200х450(h) мм (на отм. 5,600 – сечением 300х1250(h) мм); вылет консолей под балконы 1000 мм;

стены наружные, внутренние, пилоны наземной одноэтажной части корпуса (в осях «Af-Жf/9f-18f») толщиной 200; предусмотрена капитель для внутренней стены в осях «Af-Bf/16f» высотой 650 мм;

колонны наземной одноэтажной части корпуса (в осях «Af-Жf/9f-18f») сечением 400х400 мм с капителями высотой 650 мм;

покрытие одноэтажной части корпуса (в осях «Af-Жf/9f-18f») – плита толщиной 350 мм;

лестницы (марши и площадки) толщиной 180 мм;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

парапет – консоль толщиной 200 мм и высотой 2000 мм (в осях «Af-Жf/9f-18f» – высотой 1200 мм).

Ограждающие конструкции:

монолитные железобетонные стены, пилоны с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система;

кладка из бетонных блоков (ячеистый бетон D600) толщиной 200 мм с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система.

Навесная вентилируемая система крепится к несущим монолитным, железобетонным конструкциям.

Кровля корпуса – плоская, неэксплуатируемая, утепленная, с пароизоляцией, двухслойной рулонной гидроизоляцией и внутренним организованным водостоком.

Кровля одноэтажной части корпуса (в осях «Af-Жf/9f-18f») – плоская, эксплуатируемая, утепленная, с двухслойной рулонной и дренажной мембранного типа гидроизоляцией, с внутренним организованным водостоком.

Корпус G

Фундамент – монолитная железобетонная плита (бетон класса В30, марки W8, F150; арматура классов А500С и А240) толщиной 800 мм; в местах приямков – 700 мм; предусмотрена двухслойная гидроизоляция с защитной цементно-песчаной стяжкой толщиной 30 мм по бетонной подготовке (бетон класса В10) толщиной 100 мм.

Основание – суглинки полутвердые (ИГЭ-4, Е=28 МПа).

Максимальное давление под фундаментной плитой 35,82 т/м^2 не превышает расчетного сопротивления грунтов под подошвой фундамента 56,39 т/м^2.

Несущие конструкции монолитные, железобетонные (бетон класса В30 (В25 – для плит перекрытий, покрытий и лестниц); марок W8 и F150 – для наружных стен подземной части; арматура классов А500С и А240):

стены наружные подземной части корпуса толщиной 200, 300, 350 мм; предусмотрена гидроизоляция, утепление и защитная мембрана;

стены внутренние, пилоны подземной части корпуса толщиной 200, 300 мм;

стены наружные, внутренние, пилоны наземной части корпуса толщиной 200 мм;

перекрытие, покрытие корпуса – плита толщиной 180 мм с контурными балками сечением 200х450(h) мм (на отм. 5,600 – сечением 300х1250(h) мм); вылет консолей под балконы 1010 мм;

стены наружные, пилоны наземной одноэтажной части корпуса (в осях «Дg-Иg/1g-14g») толщиной 200;

колонны наземной одноэтажной части корпуса (в осях «Дg-Иg/1g-

14g») сечением 400х600 мм частично с капителями высотой 500 мм;

покрытие одноэтажной части корпуса (в осях «Дg-Иg/1g-14g») – плита толщиной 300, 400 мм;

лестницы (марши и площадки) толщиной 180 мм;

парапет – консоль толщиной 200 мм и высотой 2000 мм (в осях «Дg-Иg/1g-14g» – высотой 1200 мм).

Ограждающие конструкции:

монолитные железобетонные стены, пилоны с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система;

кладка из бетонных блоков (ячеистый бетон D600) толщиной 200 мм с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система.

Навесная вентилируемая система крепится к несущим монолитным, железобетонным конструкциям.

Кровля корпуса – плоская, неэксплуатируемая, утепленная, с пароизоляцией, двухслойной рулонной гидроизоляцией и внутренним организованным водостоком.

Кровля одноэтажной части корпуса (в осях «Дg-Иg/1g-14g») – плоская, эксплуатируемая, утепленная, с двухслойной рулонной и дренажной мембранного типа гидроизоляцией, с внутренним организованным водостоком.

Корпус БНК

Фундамент – монолитная железобетонная плита покрытия подземной автостоянки толщиной 650 мм на отм. минус 2,340.

Несущие конструкции монолитные, железобетонные (бетон класса В25: марок W8 и F150 – для наружных стен подземной части; арматура классов А500С и А240):

стены наружные подземной части корпуса толщиной 200 мм с пилястрами сечением 400х400 мм; в зонах криволинейных участков пилястры переменного сечения 400х405, 400х415, 400х475, 400х535 мм; предусмотрена гидроизоляция, утепление и защитная мембрана;

стены наружные наземной части: на отм. 0,330 – толщиной 200 мм, высотой 720 мм; на отм. 8,730 – толщиной 200, 400 мм;

стены внутренние лестнично-лифтовых узлов толщиной 200 мм;

колонны сечением 400х400 мм; частично с капителями высотой: 320 мм – на отм. 0,330; 340 мм – на отм. 4,550 и отм. 8,730;

плита перекрытия толщиной: 220 мм – на отм. 0,330; 240 мм – на отм. 4,550 с контурными балками сечением 200х500(h) мм, в осях «Жш-Кш/3ш-8ш» балки с шагом 3,0-3,6 м сечением 400х500(h) мм;

плита покрытия толщиной: 240 мм – на отм. 8,730 с контурными балками сечением 200х480(h) мм, в осях «Жш-Кш/6ш-7ш» балки с шагом 6,0 м сечением 400х800(h) мм; 200 мм – на отм. 12,050; 220 мм –

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

на отм. 12,930, в осях «Жш-Кш/6ш-7ш» балки с шагом 6,0 м сечением 400х800(h) мм;

лестницы (марши и площадки) толщиной 200 мм;

парапет – консоль толщиной 160, 190, 200 мм и высотой 1000, 1520, 1620, 1650 мм.

Покрытие на отм. 11,050 в осях «Еш-Кш/1ш-5ш» – сборные многопустотные железобетонные плиты толщиной 400 мм, пролетом 12,38 м; предельно допустимая нагрузка 800 кг/м^2; локально монолитная железобетонная плита толщиной 400 мм.

Бассейн – монолитная железобетонная (бетон класса В25) конструкция (днище, стены толщиной 200 мм), габаритными размерами 25,0х6,0 м; от плиты перекрытия по контуру отделяется деформационным швом.

Ограждающие конструкции:

монолитные железобетонные стены с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система;

кладка из бетонных блоков (ячеистый бетон D600) толщиной 200 мм с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система;

кирпичная кладка толщиной 250 мм с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система.

Навесная вентилируемая система крепится к несущим монолитным, железобетонным конструкциям.

Кровля корпуса:

плоская, неэксплуатируемая, утепленная, с пароизоляцией, с двухслойной рулонной гидроизоляцией и внутренним организованным водостоком;

плоская, эксплуатируемая, утепленная, с двухслойной рулонной и дренажной мембранного типа гидроизоляцией, внутренним организованным водостоком.

Входные площадки – монолитные железобетонные толщиной 200 мм по грунтовому основанию.

Шумозащитный экран на отм. 10,350 – ограждение заводского изготовления (высота до 2,55 м) с креплением к металлическому каркасу из вертикальных и горизонтальных элементов (стальные трубы квадратного сечения); шаг вертикальных стоек 2,25 м; крепление стоек к закладным деталям парапета на сварке.

Подземная автостоянка

Фундамент – монолитная железобетонная плита (бетон класса В35, марки W8, F200; арматура классов А500С и А240) толщиной 600 мм; в осях «Фп-ЖЖп/33п-52п» – 700 мм; предусмотрена двухслойная гидроизоляция с защитной цементно-песчаной стяжкой толщиной 30 мм

по бетонной подготовке (бетон класса В10) толщиной 100 мм.

Основание – суглинки полутвердые (ИГЭ-4, Е=28 МПа), глины тугопластичные (ИГЭ-2, Е=18 МПа).

Максимальное давление под фундаментной плитой 34,0 т/м^2 не превышает расчетного сопротивления грунтов под подошвой фундамента 43,1 т/м^2.

Несущие конструкции монолитные, железобетонные (бетон класса В35; марок W8 и F200 – для подземной части; арматура классов А500С и А240):

стены наружные толщиной 350 мм; предусмотрена гидроизоляция, утепление и защитная мембрана;

стены внутренние толщиной 200, 250, 300, 350 мм;

стены наружные выше отметки покрытия подземной автостоянки в осях «ААп-ЖЖп/47п-49п» и «ЮЮп-ВВВп/1п-5п» толщиной 200 мм;

стены внутренние выше отметки покрытия подземной автостоянки в осях «ААп-ЖЖп/47п-49п» толщиной 200 мм, в осях «ЮЮп-ВВВп/1п-5п» – 250 мм;

стены въезда/выезда в подземную автостоянку толщиной 300, 350, 400 мм;

колонны сечением 700х400, 900х400, 1100х400 мм с капителями высотой 750, 800, 850 мм;

перекрытие на отм. 0,300 (в местах одноэтажных частей корпусов F и G) – плита толщиной 250, 400 мм; в зонах сопряжения с плитой покрытия подземной автостоянки предусмотрены балки-стенки сечением 400х3150(h) мм;

покрытие – плита толщиной 400, 450, 500 мм; в зоне примыкания к конструкциям корпуса Н – плита толщиной 250, 300, 450 мм с шарнирным опиранием;

покрытие наземных частей в осях «ААп-ЖЖп/47п-49п» и «ЮЮп-ВВВп/1п-5п» – толщиной 200 мм;

плита въезда/выезда в подземную автостоянку толщиной 300 мм;

покрытие въезда/выезда в подземную автостоянку – плита толщиной 300 мм;

лестницы (марши и площадки) толщиной 180 мм;

парапет наземных частей в осях «ААп-ЖЖп/47п-49п» и «ЮЮп-ВВВп/1п-5п»– консоль толщиной 200 мм и высотой 360 мм.

Ограждающие конструкции наземной части – монолитные железобетонные стены с утеплением; навесная вентилируемая фасадная система.

Навесная вентилируемая система крепится к несущим монолитным, железобетонным конструкциям.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Кровля наземный частей – плоская, неэксплуатируемая, утепленная, с пароизоляцией, двухслойной рулонной гидроизоляцией и внутренним организованным водостоком.

Кровля покрытия подземной автостоянки – плоская, эксплуатируемая, утепленная, с пароизоляцией, с двухслойной рулонной и дренажной мембранного типа гидроизоляцией и засыпкой до планировочных отметок.

Входные площадки – монолитные железобетонные толщиной 150 мм.

Расчетное обоснование конструктивных решений корпуса Н выполнено проектными организациями ООО «МБ-Проект Бюро» и ООО «МПК» на программных комплексах: «TOWER» (ключи от 28.04.2014 № Н601 и № Н632, сертификат соответствия № РОСС RS.СП15.Н00883 срок действия до 27.11.2017) и «СТАРКОН» (лицензия от 02.06.2016 № 066096, сертификат соответствия № РОСС RU.СП15.Н00899 срок действия до 25.02.2018).

ООО «НИИЖБ» разработало специальные технические условия (СТУ) с требованиями к нагрузкам и воздействиям, к расчетам, к проектированию оснований и фундаментов корпуса Н, к проектированию несущих конструкций подземной и наземной частей здания. Требования СТУ реализованы в проектной документации.

Расчетное обоснование конструктивных решений корпусов F, G, БНК и подземной автостоянки выполнено проектной организацией ООО «ТПО «ПРАЙД» на программном комплексе «Scad Office» (лицензия от 24.06.2016 № 13738, сертификат соответствия РФ № РОСС RU.СП15.Н00892 действителен до 31.01.2018).

Котлован глубиной 4,7-8,3 м под защитой шпунтового ограждения с системой обвязочных балок, раскосов и подкосов.

Расчетное обоснование конструктивных решений шпунтового ограждения выполнено ООО «ГК «ОЛИМПРОЕКТ» на программном комплексе «WALL-3» – свидетельство о праве пользования от 03.11.2015 идентификационный код № 20723, сертификат соответствия РФ № РОСС RU.ME20.Н02728 действителен до 29.06.2018.

Окружающая застройка в зоне влияния

По результатам математического моделирования, выполненного ООО «Олимпроект-Гео» на программном комплексе «PLAXIS» (лицензия от 07.07.2008 № 080707-С01, сертификат соответствия РФ № РОСС NL.ME20.Н02723 со сроком действия до 04.05.2019) – в предварительную зону влияния (радиус 18,8-33,2 м) попадают существующие здания и коммуникации:

трехэтажное здание по адресу: Дмитровское шоссе, д.89; категория

технического состояния – II (удовлетворительное); расстояние от котлована 9,0 м; максимальная дополнительная осадка 0,8 мм, при допустимой 30 мм, относительная разность осадок 0,00005, при допустимой 0,0010;

семиэтажное здание с подвалом и пристройкой по адресу: Дмитровское шоссе, д.85; категория технического состояния – III (неудовлетворительное); расстояние от котлована 16,2 м; максимальная дополнительная осадка 0,6 мм, при допустимой 10 мм, относительная разность осадок 0,00003, при допустимой 0,0007;

одноэтажное здание по адресу: Дмитровское шоссе, д.85, стр.1; категория технического состояния – II (удовлетворительное); расстояние от котлована 15,9 м; максимальная дополнительная осадка 2,0 мм, при допустимой 30 мм, относительная разность осадок 0,0002, при допустимой 0,0008;

одноэтажное здание с подвалом по адресу: Дмитровское шоссе, д.83А; категория технического состояния – II (удовлетворительное); расстояние от котлована 2,6 м; максимальная дополнительная осадка 5,2 мм, при допустимой 30 мм, относительная разность осадок 0,0002, при допустимой 0,0008;

одноэтажное здание по адресу: Дмитровское шоссе, д.83А, стр.4; категория технического состояния – III (неудовлетворительное); расстояние от котлована 0,6 м; максимальная дополнительная осадка 6,3 мм, при допустимой 10 мм, относительная разность осадок 0,0004, при допустимой 0,0007;

одноэтажное здание по адресу: Дмитровское шоссе, д.83, стр.5; категория технического состояния – III (неудовлетворительное); расстояние от котлована 1,3 м; максимальная дополнительная осадка 7,7 мм, при допустимой 10 мм, относительная разность осадок 0,0006, при допустимой 0,0007;

одноэтажная временная постройка (сооружение № 1); категория технического состояния – II (удовлетворительное); расстояние от котлована 7,7 м; максимальная дополнительная осадка 1,7 мм, при допустимой 30 мм, относительная разность осадок 0,0003, при допустимой 0,0010;

одноэтажная временная постройка (сооружение № 2); категория технического состояния – III (неудовлетворительное); расстояние от котлована 0,6 м; максимальная дополнительная осадка 5,4 мм, при допустимой 10 мм, относительная разность осадок 0,0004, при допустимой 0,0007;

железобетонная труба $Д_у$400 мм водостока; расстояние от котлована 2,7 м; максимальные дополнительные перемещения 7,9 мм;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

стальная труба $Д_у$273 мм газопровода; расстояние от котлована 18,8 м; максимальные дополнительные перемещения 0,7 мм.

Согласно выводам по результатам расчета:

дополнительные деформации существующих зданий окружающей застройки не превышают предельно допустимых величин;

прочность и безаварийная эксплуатация существующих коммуникаций обеспечена;

дополнительных мероприятий по обеспечению сохранности не требуются.

3.2.2.4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий

Система электроснабжения

Электроснабжение объекта, согласно ТУ ПАО «МОЭСК», выполняется от ТП 10/0,4 № 1– 2х1600 кВА с сухими трансформаторами и ТП 10/0,4 кВ № 2 – 2х1600 кВА с сухими трансформаторами (сети 10 кВ и решения по ТП выполняются сетевой организацией).

Напряжение сети – 400/230 В. Система заземления TN-C-S.

К первой категории надежности относится аварийное освещение, противопожарные устройства и противопожарные системы, система охранной сигнализации, лифты, розетки для подключения пожарной техники и указатели направления движения на автостоянке.

Категория надежности остальных потребителей – II.

Для электроснабжения потребителей первой категории предусматривается устройство АВР-

К первой особой категории надежности электроснабжения (корпус Н) относится аварийное освещение, СОУЭ, система АПС, лифты для перевозки пожарных подразделений (корпуса Н, F), пожарные насосы, системы подпора воздуха и дымоудаления.

Для потребителей первой особой категории надежности предусматривается резервный источник питания – ДГУ контейнерного исполнения мощностью – 510 кВА/408 кВт.

Расчетные мощности:

Корпус Н

Н1.ВРУ1 – $P_р$ = 383,66 кВт;

Н1.ВРУ2 – $P_р$ = 286,48 кВт;

Н2.ВРУ1 – $P_р$ = 573,35 кВт;

Н1.ВРУ-Ар – $P_р$ = 46,6 кВт;

Н2.ВРУ-Ар – $P_р$ = 109,2 кВт.

Корпус F

F.ВРУ1 – $P_р$ = 667,30 кВт;

F.ВРУ2 – $P_р$ = 459 кВт.

Корпус G

G.ВРУ – $P_р$ = 749,40 кВт.

Школа БНК

$ВРУ_{шк}$ – $P_р$ = 205,49 кВт.

Автостоянка

$ВРУ_{а/ст}$ – $P_р$ = 192,0 кВт.

Наружное освещение

ЩС-НО – $P_р$ = 10,0 кВт.

Распределительные и групповые сети предусматриваются кабелями марки ВВГнг(А)-LS, ВВГнг(А)-FRLS и исполнения нг(А)-HF; нг(А)-FRHF, в БНК – нг(А)-LSLTx, нг(А)-FRLSLTx.

Мероприятия по электробезопасности выполняются в соответствии с требованиями гл.1.7 ПУЭ, молниезащита по третьему уровню, в соответствии с СО-153-34.21.127-2003.

Предусматривается рабочее, аварийное, ремонтное и наружное освещение.

Наружное освещение выполняется от щитов наружного освещения кабелями ВВГнг(А)-LS и ППГнг(А)-HF. Кабели прокладываются в земле в гофрированных трубах.

Освещенность принята в соответствии с СП 52.13330.2011 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03.

Общий и раздельный учет электропотребления выполняется счетчиками типа «Меркурий» или аналогичными.

Для компенсации реактивной мощности в ГРЩ устанавливаются устройства АУКРМ.

Мероприятия по экономии электроэнергии предусматривают:

применение энергосберегающих ламп;

выбор сечения питающих линий по допустимой потере напряжения;

автоматическое управление освещением.

Система водоснабжения

В соответствии с техническими условиями АО «Мосводоканал» и письмом АО «МР Групп» от 13.04.2017 № 3502, предусматривается:

прокладка двухтрубного водопроводного ввода $Д_у$200 мм в многофункциональный жилой комплекс от ранее запроектированной водопроводной камеры на ранее запроектированной кольцевой сети $Д_у$300 мм (положительное заключение Мосгосэкспертизы от 13.12.2016 № 4578-16/МГЭ/9138-1/5);

ликвидация водопроводного ввода № 28822 2$Д_у$250 мм от ликвидируемой водопроводной камеры № 72426 на городской сети

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

$Д_у$300 мм, исключаемого из эксплуатации;

ликвидация заводомерных сетей, водопроводных колодцев и камер, фасонных частей и запорно-регулирующей арматуры, исключаемых из эксплуатации;

ликвидация участка городской сети $Д_у$250, 300 мм, исключаемых из эксплуатации.

Прокладка сетей выполняется открытым способом из ВЧШГ-труб, частично в стальных футлярах.

Наружное пожаротушение с расходом 110 л/с обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов на ранее запроектированной кольцевой сети $Д_у$300 мм (положительное заключение Мосгосэкспертизы от 13.12.2016 № 4578-16/МГЭ/9138-1/5).

На вводе двухтрубного водопроводного ввода $Д_у$200 мм устанавливается водомерный узел с электрифицированными задвижками на обводных линиях.

Фактический напор в сети водопровода – 11,0 м вод. ст.

В комплексе предусматриваются системы водоснабжения:

хозяйственно-питьевой 3-зонный водопровод с повысительными насосными станциями для каждой зоны многофункционального жилого комплекса;

горячий 3-зонный водопровод с приготовлением горячей воды в ЦТП, с циркуляцией в магистралях и стояках;

оборотное водоснабжение бассейна БНК;

кольцевой противопожарный 3-зонный водопровод с нижней разводкой, с пожарными кранами, со спринклерными оросителями для дополнительной защиты дверных проемов квартир со стороны внеквартирных коридоров жилого корпуса Н. Расчетный расход и напор обеспечивается насосными установками для каждой зоны;

устройство между маршами лестниц, расположенных в перекрестной лестничной клетке, «сухотруба», оборудованного на каждом этаже пожарными рукавными головками;

автоматического водяного спринклерного пожаротушение для встроенных в первый этаж корпуса Н общественных помещений. Расчетный расход и напор обеспечивается насосными установками автоматического пожаротушения нежилых зон;

объединенный 1-зонный внутренний противопожарный водопровод и автоматическое спринклерное пожаротушение для офисных зданий F, G. Расчетный расход и напор обеспечивается насосными установками автоматического пожаротушения нежилых зон;

кольцевой противопожарный водопровод для подземной автостоянки. Расчетный расход и напор обеспечивается насосными

установками;

автоматическое водяное спринклерное пожаротушение для подземной автостоянки. Расчетный расход и напор обеспечивается насосными установками.

Общий расчетный расход водопотребления для многофункционального жилого комплекса из городского водопровода – 502,59 $м^3$/сут., из них:

жилой корпус Н – 347,25 $м^3$/сут;

офисное здание F – 51,35 $м^3$/сут;

офисное здание G – 26,64 $м^3$/сут;

БНК – 77,35 $м^3$/сут.

Расчетные расходы воды на внутреннее противопожарное водоснабжение:

жилой корпус Н – 11,6 л/с (4 струи х 2,9 л/с);

спринклерные оросители для дополнительной защиты дверных проемов квартир со стороны внеквартирных коридоров жилого корпуса Н – 23,19 л/с;

встроенных в первый этаж корпуса Н общественных помещений – 11,6 л/с (4 струи х 2,9 л/с);

офисное здание F – 13,8 л/с (3 струи х 4,6 л/с);

офисное здание G – 7,8 л/с (3 струи х 2,6 л/с);

подземная автостоянка – 10,4 л/с (2 струи х 5,2 л/с).

Расчетные расходы воды на автоматическое водяное спринклерное пожаротушение:

встроенных в первый этаж корпуса Н общественных помещений – 17,37 л/с;

офисное здание F – 19,29 л/с;

офисное здание G – 13,0 л/с;

подземная автостоянка – 47,98 л/с.

Предусматривается:

устройство подводомеров на системах холодного и горячего водоснабжения для каждой зоны в корпусах Н, F, G, БНК;

установка счетчиков холодной и горячей воды, регуляторов давления перед подачей воды потребителям, бытовых пожарных кранов в каждой квартире;

тушение мусоросборной камеры спринклерными оросителями с сигнализаторами потока жидкости от системы хозяйственно-противопожарного водопровода;

резервное горячее водоснабжение в пищеблоках (БНК, кафе, барах, магазинах).

предварительное наполнение бассейна в БНК из системы

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

хозяйственно-питьевого водопровода;

самостоятельная система водоподготовки бассейна БНК для обеспечения показателей и нормативных качеств воды, контролирующая и поддерживающая параметры водной среды – оборотная схема водообмена с установкой технологических фильтров, систем нагрева и поддержания температуры, дезинфекция, автоматического дозирования реагентов и контроля качества воды.

Разводка систем выполняется будущими арендаторами или собственниками после ввода корпусов в эксплуатацию.

Транзитные магистральные трубопроводы, стояки холодного и горячего водопровода выполняются из стальных оцинкованных водогазопроводных, электросварных оцинкованных труб, поэтажная коллекторная разводка трубопроводов холодного и горячего водопровода до квартир, поэтажная разводка к санитарно-бытовым приборам БНК – из сшитого полиэтилена в защитном кожухе.

Системы противопожарного водоснабжения выполняются из стальных водогазопроводных и стальных электросварных труб.

Система водоотведения

Канализация. В соответствии с ТУ АО «Мосводоканал», предусматривается:

устройство выпусков $Д_у$150, 100 мм в проектируемые самотечные внутриплощадочные сети $Д_у$200 мм, с подключением в колодцы на ранее запроектированной сети (положительное заключение Мосгосэкспертизы от 13.12.2016 № 4578-16/МГЭ/9138-1/5);

устройство жироуловителей на выпусках от производственной канализации, с подключением в проектируемые самотечные внутриплощадочные сети $Д_у$200 мм;

устройство колодцев на проектируемых сетях $Д_у$200 мм;

ликвидация существующих сетей, колодцев, исключаемых из эксплуатации.

Прокладка сетей выполняется открытым способом из ВЧШГ-труб, частично в железобетонных обоймах.

Общий расчетный расход стоков от многофункционального жилого комплекса – 451,79 $м^3$/сут., из них:

жилой корпус Н – 334,91 $м^3$/сут;

офисное здание F – 45,22 $м^3$/сут;

офисное здание G – 21,89 $м^3$/сут;

БНК – 49,77 $м^3$/сут.

В комплексе предусматриваются системы:

хозяйственно-бытовой канализации от жилой части;

хозяйственно-бытовой канализации от помещений общественного

назначения и блоков офисных помещений;

хозяйственно-бытовой канализации от предприятий общественного питания (кафе, бар, продовольственный магазин);

хозяйственно-бытовой канализации от БНК;

производственной канализации от технологического оборудования пищеблока БНК;

отвод стоков от технологического оборудования бассейна, от мытья стенок, дна ванны бассейна, промывки через переливной бачок с разрывом струи.

Технологическое оборудование пищеблоков подключаются к системе технологической канализации с разрывом струи не менее 20 мм.

Разводка систем выполняется будущими арендаторами и собственниками после ввода корпусов в эксплуатацию.

Внутренние системы канализации выполняются из чугунных канализационных безраструбных труб.

Дождевая канализация. В соответствии с ТУ ГУП «Мосводосток» и схемой инженерного обеспечения, согласованной ГУП «Мосводосток» (письмо от 25.11.2016 № 1175.16МР), предусматривается:

прокладка выпусков $Д_у$100, 150, 300 мм, с подключением в проектируемые внутриплощадочные сети $Д_у$427 мм в интервалах колодцев № 14-26;

прокладка сети $Д_у$535 мм в интервалах колодцев № 14-4 сущ./рек;

санация существующей трубы $Д_у$500, 700 мм в интервалах колодцев № 0 сущ./рек-4 сущ./рек;

переключение существующего водостока от территории вл.85 по Дмитровскому шоссе на проектируемые сети дождевой канализации $Д_у$535 мм в колодце № 8;

устройство колодцев на проектируемых сетях.

Прокладка сетей предусматривается открытым способом из труб полипропиленовых двухслойных с профилированной стенкой, ВЧШГ-труб, частично в железобетонной обойме, частично на искусственном основании.

Предусматривается:

отвод дождевых и талых вод с кровель зданий комплекса – через водосточные воронки с электрообогревом системой внутреннего водостока с присоединением в проектируемые внутриплощадочные сети дождевой канализации;

отвод стоков от опорожнения бассейна – через переливной бачок с разрывом струи;

отвод стоков от срабатывания системы автоматического пожаротушения в подземной автостоянке, из помещений водомерного

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

узла, ИТП, насосной, венткамер, помещений подземного этажа (случайные стоки и стоки от опорожнения инженерных систем) в приямки с насосами, с последующим сбросом в проектируемые наружные сети дождевой канализации;

подключение сплит-систем к системе условно чистой канализации с разрывом струи не менее 20 мм;

отвод стоков от сплит-систем (с разрывом струи), от срабатывания установок автоматического пожаротушения на каждом этаже комплекса в проектируемые наружные сети дождевой канализации.

Внутренние системы водостока выполняются из чугунных канализационных безраструбных труб, стальных труб, имеющих антикоррозионное покрытие внутренней и наружной поверхностей.

Предусматривается отвод стоков от стилобата (внутридомовой территории) лотками и дождеприемниками в проектируемую сеть дождевой канализации $Д_у$200, 300, 400 мм, с отводом стоков в проектируемые наружные сети дождевой канализации.

Предусматривается дренажная система для отвода дренажных фильтрационных вод из грунта засыпки стилобата самотечными трубопроводами $Д_п$126, 160 мм в проектируемые наружные сети дождевой канализации.

Сети выполняются из двухслойных профилированных дренажных труб, поливинилхлоридных труб, с устройством смотровых колодцев.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети

Теплоснабжение комплекса предусматривается в соответствии с условиями подключения ПАО «МОЭК» от тепловых сетей Филиала № 2 (источник – ТЭЦ-21), с присоединением на тепловой магистрали 2$Д_у$500 мм через встроенный индивидуальный тепловой пункт.

Перепад давления в точке присоединения – 11,8/8,8 атм-6,2/4,2 атм., расчетный температурный график – 150-70°С (ограничение на 130°С), летний режим – 77-40°С. Максимальная тепловая нагрузка 10,434 Гкал/час.

Строительство тепловой сети выполняется силами ПАО «МОЭК» по договору с ПАО «МОЭК» о подключении к системам теплоснабжения.

Ввод тепловой сети 2$Д_у$250 мм предусматривается в помещение ЦТП, расположенного в подземной части корпуса G.

Расчетная тепловая нагрузка составляет 9,121 Гкал/час, в том числе:

отопление первой и второй зон – 3,426 Гкал/час;

вентиляция и воздушно-тепловые завесы (ВТЗ) – 3,379 Гкал/час;

теплоснабжение бассейна – 0,059 Гкал/час;

горячее водоснабжение первой, второй и третьей зон – 2,257 Гкал/час.

В тепловом пункте системы отопления (90-65°С), вентиляции и ВТЗ (90-65°С), теплоснабжения бассейна (65-35°С) и горячего водоснабжения (65°С) присоединяются к тепловым сетям по независимым схемам. Теплообменники системы горячего водоснабжения присоединяются по двухступенчатой схеме. Предусматривается резервирование теплообменного оборудования.

Компенсация температурного расширения систем отопления и вентиляции осуществляется установками поддержания давления с функцией подпитки, систем теплоснабжения бассейна – мембранным расширительным баком. На вводе тепловой сети предусматриваются регуляторы перепада давления.

Коммерческий учет тепловой энергии реализуется посредством теплосчетчика в составе двух электромагнитных преобразователей расхода, термопреобразователей сопротивления и датчиков давления, измерительно-вычислительного блока. В тепловом пункте также предусматривается учет расхода тепловой энергии и теплоносителя, поступающего в местные системы отопления, вентиляции и горячего водоснабжения.

Система отопления

Корпус Н

В жилом корпусе Н предусмотрены системы водяного отопления для жилой части, нежилой части и помещений общего пользования. Система отопления принята с тупиковым движением теплоносителя. На отопительных приборах установлены термостатические клапаны для регулирования теплоотдачи каждого прибора и запорно-регулирующая арматура, позволяющая отключать каждый прибор в отдельности.

Система отопления жилой части двухтрубная с горизонтальной поэтажной разводкой, с тупиковым движением теплоносителя. Система отопления разделена на зоны: нижняя зона – с подземного этажа до шестнадцатого; верхняя зона – с семнадцатого этажа и выше. Магистрали прокладываются под потолком технического этажа. На каждом этаже предусмотрен распределительный коллектор с приборами учета тепла для каждой квартиры. От поэтажного коллектора до отопительных приборов прокладываются трубы из сшитого полиэтилена в гофрированной трубе в стяжке пола. В качестве отопительных приборов в жилой части здания используются стальные панельные радиаторы с нижним подключением; на лестничной клетке – с боковым подключением; в помещениях с витражами – конвекторы, встроенные в пол. Все отопительные приборы, кроме радиаторов на лестничных клетках, оснащены регулирующими клапанами с термостатическими элементами, поддерживающие постоянную температуру в помещении. Радиаторы, расположенные в лестничной

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

клетке, имеют запорную арматуру без термостатических элементов и устанавливаются на высоте 2,2 м от пола. Для гидравлической увязки системы отопления жилой части дома установлены автоматические балансировочные клапаны перед этажными коллекторами, на ответвлениях, идущих на отопление лестничных клеток и помещений общего пользования. На циркуляционных кольцах устанавливаются запорная, спускная арматура (для слива воды с каждого участка при проведении ремонтно-профилактических работ). Для компенсации тепловых удлинений на стояках предусмотрены сильфонные компенсаторы. Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через автоматические воздухоотводчики, установленные в верхних точках системы и через воздушные краны на отопительных приборах. Магистральные трубопроводы предусмотрены из стальных труб, теплоизолированы и прокладываются открыто под потолком технического этажа и скрыто – в коммуникационных шахтах. При пересечении трубопроводами строительных конструкций устанавливаются гильзы с последующей заделкой зазоров негорючими материалами.

Система отопления нежилой части двухтрубная с горизонтальной разводкой, с тупиковым движением теплоносителя. Магистрали расположены под потолком автостоянки. В коридорах предусмотрен распределительный коллектор с приборами учета тепла для нежилых помещений. От поэтажного коллектора до отопительных приборов прокладываются трубы из сшитого полиэтилена в гофрированной трубе в стяжке пола. В качестве отопительных приборов в помещениях с витражами предусмотрены конвекторы в конструкции пола, в остальных помещениях – стальные панельные радиаторы с нижним подключением. Для поддержания постоянной температуры радиаторы оснащены регулирующими клапанами с термостатическими элементами, конвекторы в конструкции пола – регулирующими клапанами с выносным термостатическим элементом. Для гидравлической увязки системы отопления нежилых помещений предусмотрены автоматические балансировочные клапаны перед коллекторами каждой секции. На циркуляционных кольцах устанавливаются запорная и спускная (для слива воды с каждого участка при проведении ремонтно-профилактических работ) арматура. Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через автоматические воздухоотводчики, установленные в верхних точках системы и через воздушные краны на отопительных приборах. Магистральные трубопроводы предусмотрены из стальных труб и прокладываются открыто под потолком автостоянки.

Для технологических помещений, в которых не допускаются резьбовые соединения (электрощитовые, машинные отделения лифтов и

т.п.), к установке принимаются электрические отопительные приборы.

Теплоснабжение систем вентиляции

Подключение калориферов приточных установок к системе теплоснабжения предусмотрено с помощью смесительных узлов заводской сборки в комплекте с трехходовым клапаном и циркуляционным насосом на подающем трубопроводе. Смесительные узлы должны располагаться как можно ближе к приточной установке. Магистральные трубопроводы предусмотрены из стальных труб. Трубопроводы систем теплоснабжения теплоизолируются. Удаление воздуха из системы осуществляется через автоматические воздухоотводчики, установленные в верхних точках системы и через воздухоотводчики на калориферах приточных установок.

В разгрузочной, тамбурах при входе в офисную и жилую части предусмотрены воздушно-тепловые завесы.

Вентиляция

Вентиляция общественной части здания на первом этаже принята приточно-вытяжная с механическим побуждением движения воздуха. Самостоятельные системы вентиляции предусмотрены для следующих групп помещений: офисные помещения, предназначенные для сдачи в аренду; магазин продовольственных товаров и вспомогательные помещения; помещения холодильников и кладовых магазина; помещения туалетных и санитарных узлов; кафе и вспомогательные помещения; производственные помещения кафе и кладовые; местный отсос от посудомоечной машины. Приточный воздух проходит две ступени очистки фильтрами класса G3 и F7 и подается в верхнюю зону помещений. Вытяжной воздух удаляется также из верхней зоны. Приточное вентиляционное оборудование размещается в пространстве за подшивным потолком обслуживаемых помещений в шумоизолированном корпусе, вытяжное – на кровле здания (в малошумном исполнении). Воздухозаборные решетки расположены на первом этаже здания, с забором свежего воздуха на высоте не менее 2,0 м от уровня земли с фасада. Выбросы вытяжного воздуха из помещений предусмотрены выше уровня кровли здания, через шахты. Установки, обслуживающие офисные помещения, предусмотрены с рекуператором тепла пластинчатого типа для каждого офиса отдельно.

Вентиляция вестибюлей принята приточно-вытяжная, с механическим побуждением для приточного воздуха и естественным побуждением – для вытяжного воздуха. Приточная установка располагается за подшивным потолком обслуживаемого вестибюля в шумоизолированном корпусе. Вытяжной воздух удаляется перетоком через смежные помещения – колясочную, ПУИ с санузлом. Вентиляция

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

жилых помещений предусмотрена с механическим побуждением для вытяжного воздуха и с естественным побуждением – для приточного воздуха. Естественный приток воздуха в помещения осуществляется при помощи гигрорегулируемых приточных устройств, устанавливаемых в конструкцию оконной рамы. В тепловой нагрузке на отопление учтен расход тепла на нагрев инфильтрующегося наружного воздуха в жилые помещения квартир через клапаны. Удаление воздуха из санузлов и кухонь осуществляется раздельными вытяжными системами. Присоединение поэтажных вытяжных систем предусмотрено через воздушные затворы («спутники»). Длина вертикального участка части воздушного затвора принята не менее двух метров. На каждом «спутнике» устанавливается дроссель-клапан ручной регулировки. В целях повышения эффективности работы вентиляции на последних этажах здания предусмотрены самостоятельные вытяжные каналы для возможности установки дополнительных регуляторов расхода воздуха. Вентиляционное оборудование размещается на кровле. Предусмотрены отдельные системы на каждую секцию здания. Все вентиляционные агрегаты выполнены в малошумном исполнении.

Кондиционирование воздуха

Предусматриваются системы кондиционирования воздуха на базе сплит-систем и VRF-систем. Трубопроводы для систем кондиционирования предусматриваются медные, в теплоизоляции. Отвод конденсата от внутренних блоков сплит-систем осуществляется в дренажную систему. Наружные блоки систем кондиционирования размещаются в специально отведенных нишах на фасадах здания. Тип внутренних блоков, места их расположения определяются арендаторами и жильцами.

Противодымная защита

Системы вытяжной противодымной вентиляции предусматриваются из поэтажных коридоров жилой части, из вестибюлей на первом этаже, из служебного коридора на первом этаже. Системы приточной противодымной вентиляции для обеспечения избыточного давления воздуха при пожаре предусматриваются в лифтовые шахты лифтов с режимом «перевозка пожарных подразделений» (при этом подпор воздуха осуществляется индивидуальными системами), в лифтовые шахты пассажирских лифтов, в незадымляемые лестничные клетки типа Н2+Н3, в тамбуры-шлюзы при лестничных клетках типа Н2+Н3, в лифтовые холлы, являющиеся зонами безопасности для маломобильных групп населения.

Возмещение объемов продуктов горения, удаляемых из коридоров, предусмотрено за счет перетока воздуха из тамбура-шлюза при лестничной

клетке через клапан избыточного давления, устанавливаемый на перегородке тамбура-шлюза. Возмещение объемов продуктов горения, удаляемых из вестибюлей, предусмотрено за счет поступления воздуха из лифтовых шахт в режиме лифтов «пожарная опасность».

Подача наружного воздуха в лифтовые холлы (зоны безопасности для инвалидов) предусмотрена для двух режимов. Для этого в системе подпора воздуха предусмотрены два вентилятора. В режиме эвакуации в зоны безопасности при открывании двери/створки двери лифтового холла на этаже пожара включается вентилятор, осуществляющий подачу воздуха в количестве, необходимом для обеспечения скорости воздуха через открытый проем не менее 1,5 м/с. При закрытии двери лифтового холла на этаже пожара данный вентилятор выключается. Второй вентилятор работает постоянно и обеспечивает при закрытых дверях зоны безопасности избыточное давление не менее 20 Па по отношению к смежному коридору. Объемы воздуха, подаваемые вторым вентилятором при закрытой двери, подогреваются в электрокалорифере до +18°С.

Корпуса F, G

Отопление

Система отопления офисной части двухтрубная с горизонтальной поэтажной разводкой, с тупиковым движением теплоносителя.

Система отопления разделена на зоны: нижняя зона – с подземного этажа до шестнадцатого; верхняя зона – с семнадцатого этажа и выше. Магистрали прокладываются под потолком технического этажа.

На каждом этаже предусмотрен распределительный коллектор. От поэтажного коллектора до отопительных приборов прокладываются трубы из сшитого полиэтилена в гофрированной трубе в стяжке пола.

В качестве отопительных приборов в офисной части здания используются конвекторы, встраиваемые в пол (в помещениях с витражами – без вентилятора), в остальных офисных помещениях – стальные панельные радиаторы с нижним подключением, на лестничной клетке – с боковым подключением. Все отопительные приборы, кроме радиаторов на лестничных клетках, оснащены регулирующими клапанами с термостатическими элементами, поддерживающие постоянную температуру в помещении. Конвекторы в конструкции пола оснащены регулирующими клапанами с выносным термостатическим элементом, поддерживающие постоянную температуру в помещении. Радиаторы, расположенные в лестничной клетке, имеют запорную арматуру без термостатических элементов и устанавливаются на высоте 2,2 м от пола. Для гидравлической увязки системы отопления установлены автоматические балансировочные клапаны перед этажными коллекторами, на ответвлениях, идущих на отопление лестничных клеток и помещений

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

общего пользования. На циркуляционных кольцах устанавливаются запорная и спускная арматура. Для компенсации тепловых удлинений на стояках предусмотрены сильфонные компенсаторы.

Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через автоматические воздухоотводчики, установленные на распределительных коллекторах, и через воздушные краны на отопительных приборах. Магистральные трубопроводы предусмотрены из стальных труб. Магистральные трубопроводы прокладываются открыто под потолком технического этажа и скрыто в коммуникационных шахтах.

Система отопления кафе двухтрубная, с тупиковым движением теплоносителя. Магистрали расположены под потолком автостоянки. В коридоре предусмотрен распределительный коллектор. От поэтажного коллектора до отопительных приборов прокладываются трубы из сшитого полиэтилена в гофрированной трубе в стяжке пола. Отопительные приборы –конвекторы в конструкции пола и стальные радиаторы с нижним подключением. В производственных помещениях кафе предусмотрены отопительные приборы с гладкой поверхностью гигиенического исполнения.

В помещениях с панорамным остеклением установлены конвекторы, встраиваемые в пол без вентилятора. Все отопительные приборы оснащены регулирующими клапанами с термостатическими элементами, поддерживающими постоянную температуру в помещении. Конвекторы в конструкции пола оснащены регулирующими клапанами с выносным термостатическим элементом, поддерживающим постоянную температуру в помещении.

Для технологических помещений, в которых не допускаются резьбовые соединения (электрощитовые, машинные отделения лифтов и т.п.), к установке принимаются электрические отопительные приборы.

Подключение калориферов приточных установок к системе теплоснабжения предусмотрено с помощью смесительных узлов заводской сборки в комплекте с трехходовым клапаном и циркуляционным насосом на подающем трубопроводе. Смесительные узлы должны располагаться как можно ближе к приточной установке.

При входе в офисы и в кафе установлены воздушно-тепловые завесы.

Вентиляция

Для каждого арендатора офисных помещений предусматриваются индивидуальные системы приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением. Воздухообмен рассчитывается по санитарной норме наружного воздуха. В составе приточных установок предусмотрены следующие элементы: воздушный утепленный клапан с приводом; секция фильтра класса очистки не менее G4; водяной калорифер; вентиляторная

секция; шумоглушитель; гибкие вставки; смесительный узел (узел регулирования) калорифера; комплект автоматики. Воздухозаборные решетки для вентиляции офисных помещений расположены на фасадах, забор свежего воздуха для первого этажа осуществляется на высоте не менее 2,0 м от уровня земли. Выбросы вытяжного воздуха из помещений предусмотрены выше уровня кровли здания, через шахты. В пределах помещений одного арендатора самостоятельные системы вентиляции предусматриваются с учетом категорий помещений по взрывопожароопасности. Отдельные вытяжные системы вентиляции предусматриваются из санузлов и помещений для хранения уборочного инвентаря, с установкой вытяжного вентилятора на кровле здания. Оборудование приточно-вытяжных систем размещается на кровле здания в шумоизолированном исполнении. После вентустановок воздух выбрасывается на высоте 0,5 м выше парапета кровли, в зависимости от места установки. Выбросные воздуховоды оборудованы защитой против попадания в систему воздуховодов дождя, снега или других посторонних предметов. Воздуховоды систем, идущих в шахтах транзитом, выполняются из оцинкованной стали с нормируемым пределом огнестойкости и покрываются огнеупорной изоляцией. Воздуховоды, прокладываемые по кровле, теплоизолируются во избежание образования конденсата в холодное время года.

Для помещений кафе предусматриваются отдельная приточно-вытяжная система вентиляции с механическим побуждением, отдельные системы на локально-вытяжные зонты под нужды технологии. Выбросы вытяжного воздуха из помещений предусмотрены выше уровня кровли здания, выводимые на необходимую отметку через шахты. Приточные установки в шумоизолированном исполнении размещаются в пространстве за подшивным потолком обслуживаемых помещений. Вытяжные установки располагаются на кровле.

Для помещений кладовых предусмотрена механическая приточно-вытяжная вентиляция. Приток воздуха подается в коридоры между кладовых. Вытяжка предусматривается непосредственно из помещений для хранения.

Для общественных зон первых этажей зданий, включающих в себя вестибюль, служебные помещения и санузел с помещением для хранения уборочного инвентаря, предусматривается система механической вытяжной вентиляции из санузла. Выброс отработанного воздуха выводится на кровлю, где размещается вытяжная установка, обслуживающая это помещение. Приток свежего воздуха в вестибюль осуществляется за счет естественного поступления воздуха через входные двери.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Кондиционирование воздуха

Предусматриваются системы кондиционирования воздуха на базе VRF-систем. Трубопроводы для систем кондиционирования предусматриваются медные, в теплоизоляции. Наружные блоки систем кондиционирования размещаются в специально отведенных нишах на фасадах здания. Отвод конденсата от внутренних блоков сплит-систем осуществляется в дренажную систему.

Противодымная защита

Системы вытяжной противодымной вентиляции предусматриваются из поэтажных коридоров офисной части, из вестибюля во входной группе здания, из служебного коридора кафе на первом этаже.

Системы приточной противодымной вентиляции для обеспечения избыточного давления воздуха при пожаре предусматриваются в лифтовую шахту лифта с режимом «перевозка пожарных подразделений», в лифтовую шахту пассажирского лифта с режимом «пожарная опасность», в незадымляемую лестничную клетку типа Н2, в незадымляемую лестничную клетку типа Н2+Н3 и в ее поэтажные тамбур-шлюзы, в том числе в тамбур-шлюз технического пространства на первом этаже. Возмещение объемов продуктов горения, удаляемых из служебного коридора кафе, предусмотрено за счет поступления наружного воздуха из приточной системы с естественным побуждением. Возмещение объемов продуктов горения, удаляемых из вестибюля, осуществляется за счет объема воздуха, поступающего из лифтовой шахты пассажирского лифта, находящегося на первом этаже, с открытыми дверьми в режиме «пожарная опасность».

Здание БНК

Отопление

Предусмотрена двухтрубная система водяного отопления с тупиковым движением теплоносителя. На отопительных приборах установлены термостатические клапаны для регулирования теплоотдачи каждого прибора и необходимая запорно-регулирующая арматура, позволяющая отключать каждый прибор в отдельности. В качестве отопительных приборов для различных типов помещений приняты: для основных помещений, помещения бассейна – стальные радиаторы с нижним подключением; для технического этажа – стальные радиаторы с боковым подключением; для электрощитовых – электрические конвекторы. Установка отопительных приборов в лестничных клетках предусматривается на высоте 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц. На ответвлениях и стояках системы отопления предусмотрена запорно-регулирующая (балансировочная) арматура. Магистральные и

стояковые стальные трубопроводы систем отопления теплоизолируются. Магистральные трубопроводы монтируются с уклоном не менее 0,002 по направлению к техническим помещениям либо к точкам врезке ответвлений. Во всех низших точках трубопроводов предусматривается установка спускных кранов для возможности опорожнения системы. Во всех высших точках устанавливаются воздухоотводчики.

Система отопления двухтрубная с горизонтальными ветками, с тупиковым движением теплоносителя. Горизонтальные ветки системы отопления выполнены из сшитого полиэтилена. Предусмотрены отдельные ветки для основных помещений школы, помещения бассейна, спортивного зала, актового зала, кухонной зоны. Так же предусмотрена отдельная система обогрева обходных дорожек бассейна. Средняя температура поверхности пола 30°С. Система обогрева полов поддерживает постоянную температуру поверхности пола при помощи термостата. Термостат работает по сигналу датчика температуры, расположенного в конструкции пола. Распределительный коллектор системы оснащен исполнительными механизмами, которые по сигналу контроллера регулируют расход в петлях. Теплоноситель для системы теплых полов приготавливается в смесительном узле, расположенный в техническом пространстве. В качестве отопительных приборов используются стальные панельные радиаторы с нижним подключением. В производственных помещениях кухни, в медицинских помещениях предусмотрены отопительные приборы с гладкой поверхностью гигиенического исполнения. Все отопительные приборы оснащены регулирующими клапанами с термостатическими элементами, поддерживающие постоянную температуру в помещении. Радиаторы, расположенные в лестничной клетке устанавливаются на высоте 2,2 м от пола или под лестничным маршем. На циркуляционных кольцах устанавливаются запорная, спускная (для слива воды с каждого участка при проведении ремонтно-профилактических работ) и балансировочная арматура (для гидравлической увязки циркуляционных колец). Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через воздушные краны на отопительных приборах. Магистрали прокладываются под потолком технического пространства. Прокладка трубопроводов из сшитого полиэтилена в гофрированной трубе скрытая в подготовке пола. Магистральные трубопроводы предусмотрены из стальных труб.

Для технологических помещений, в которых не допускаются резьбовые соединения (электрощитовые, машинные отделения лифтов и т.п.), к установке принимаются электрические отопительные приборы.

Подключение калориферов приточных установок к системе теплоснабжения предусмотрено с помощью смесительных узлов заводской

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

сборки в комплекте с трехходовым клапаном и циркуляционным насосом на подающем трубопроводе. Магистральные трубопроводы предусмотрены из стальных труб.

В помещении загрузочной и в тамбурах центрального входа установлены воздушно-тепловые завесы.

Вентиляция

В здании предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением следующих групп помещений: учебные классы, кружки, кабинеты; спортзал с раздевальными; актовый зал с артистическими; помещения медицинского блока; обеденный зал; кухонный блок; бассейн; помещение водоподготовки; местный отсос от посудомоечной машины; санузлы, ПУИ, душевые; кладовые категории В3; электрощитовая. Для помещений учебных классов, кабинетов и кружков предусмотрена приточно-вытяжная система вентиляции с пластинчатым рекуператором. Удаление воздуха осуществляется сверху из каждого помещения, подача воздуха осуществляется как непосредственно в помещение сверху, так и перетоком через коридоры и зоны рекреации. Для спортивного зала и раздевалок предусмотрены отдельные приточная и вытяжная установки. В спортзале распределение воздуха осуществляется по схеме сверху-вверх. Перед подачей воздуха в раздевальные предусмотрена установка канального электрического нагревателя для подогрева воздуха до 25°С. Удаление воздуха из раздевалок осуществляется за счет вытяжки из душевых. Кухонный блок обслуживается отдельными приточной и вытяжной установками, кроме того предусмотрена вытяжная установка от зонта над посудомоечной машиной. Над технологическим тепловым оборудованием и мойками предусмотрена установка вытяжных зонтов. Расход воздуха, удаляемого местными отсосами от теплового оборудования, обеспечивает ассимиляцию вредных выделений от оборудования (тепла и запахов). Воздухообмен в помещении разогрева пищи определен с учетом удаляемого местными отсосами воздуха, при этом часть удаляемого воздуха компенсируется перетоком из коридора. На воздуховоде после зонтов от теплового оборудования предусмотрена установка фильтра – жироуловителя. Воздуховоды от вытяжных зонтов над мойками должны прокладываться с уклоном в сторону зонта. Обеденный зал обслуживается отдельными приточной и вытяжной установками.

Для поддержания микроклимата в помещении бассейна предусматривается приточно-вытяжная установка специального исполнения. Она поддерживает в помещении заданные параметры: температуру воздуха 30°С, относительную влажность воздуха – 55-60%. В состав установки входят фильтры М5 и F7, пластинчатый рекуператор из

полипропилена, водяной нагреватель, тепловой насос, вентиляторы. Установка работает в следующих режимах: режим активной эксплуатации и осушения; режим рециркуляции (пассивный режим); прямоточный режим. В помещение бассейна воздух подается через напольные решетки вертикально снизу вверх вдоль остекления и наружной стены, удаляется с противоположной стены сверху. Для удаления влаги в нижних точках воздуховодов предусмотрен сливной вентиль, воздуховоды прокладываются с уклоном в сторону вентиля.

Для обеспечения оптимального уровня влажности в диапазоне 45-30% в зимний период года в помещениях с пребыванием детей предусматривается увлажнение внутреннего воздуха бытовыми увлажнителями, оснащенными функцией обеззараживания воздуха. Кондиционирование воздуха в учебных классах БНК не предусматривается, так как данные помещения в летнее время не используются по своему прямому назначению. В электрощитовой предусмотрен осевой вытяжной вентилятор, переточная решетка.

Противодымная защита

Системы вытяжной противодымной вентиляции предусматриваются из вестибюлей, рекреаций и коридоров, из помещения зрительного зала со сценой (актового зала). Системы приточной противодымной вентиляции для обеспечения избыточного давления воздуха при пожаре предусматриваются в лифтовую шахту лифта с режимом «перевозка пожарных подразделений», в незадымляемую лестничную клетку типа Н2, в тамбур-шлюз при незадымляемой лестничной клетке на первом этаже, в лифтовый холл, являющийся зоной безопасности для маломобильных групп населения.

Возмещение объемов продуктов горения, удаляемых из коридоров и рекреаций, вестибюля, помещения актового зала предусмотрено за счет поступления наружного воздуха в нижнюю зону защищаемого помещения из соответствующих приточных систем с естественным побуждением. Возмещение объемов продуктов горения, удаляемых из вестибюля, осуществляется за счет воздуха, перетекающего через клапан избыточного давления из тамбур-шлюза при лестничной клетке.

Подземная автостоянка

Отопление

Предусмотрена воздушная система отопления в помещении автостоянки, в остальных помещениях – радиаторная система отопления. Система отопления принята двухтрубная, с тупиковым движением теплоносителя. На отопительных приборах установлены термостатические клапаны для регулирования теплоотдачи прибора и необходимой запорно-

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

регулирующей арматуры, позволяющей производить отключение каждого прибора в отдельности. В качестве отопительных приборов для различных типов помещений приняты: для технических помещений и лестничных клеток – стальные радиаторы с боковым подключением; для помещений хранения автомобилей – воздушно-отопительные агрегаты; для электрощитовых, ГРЩ, РП, СС, серверной СМДС – электрические конвекторы; помещений сбора мусора, ЦТП и компактора – регистры из гладких труб. Для гидравлической увязки системы отопления на ответвлениях от основных магистралей установлены автоматические балансировочные клапаны. Стальные трубопроводы систем отопления теплоизолируются. Магистральные трубопроводы смонтированы с уклоном не менее 0,002. Во всех низших точках трубопроводов предусматривается установка спускных кранов для возможности опорожнения системы. Во всех высших точках предусмотрены воздухоотводчики.

В качестве отопительных приборов для технических помещений автостоянки используются стальные панельные радиаторы с боковым подключением или регистры. Помещение парковки отапливается воздушно-отопительными агрегатами. Все отопительные приборы, кроме отопительных приборов лестничных клеток, оснащены регулирующими клапанами с термостатическими элементами, поддерживающими постоянную температуру в помещении. Магистральные трубопроводы прокладываются открыто под потолком парковки. На циркуляционных кольцах устанавливаются запорная, спускная и балансировочная арматура. Удаление воздуха из системы отопления осуществляется через автоматические воздухоотводчики, установленные в верхних точках системы, и через воздушные краны на отопительных приборах. Компенсация температурных удлинений осуществляется за счет поворотов трубопроводов. Трубопроводы предусмотрены из стальных труб.

Для технологических помещений, в которых не допускаются резьбовые соединения (электрощитовые, помещение ГРЩ, ГРП, СС и т.п.), к установке принимаются электрические отопительные приборы.

Подключение калориферов приточных установок к системе теплоснабжения предусмотрено с помощью смесительных узлов с трехходовым клапаном и циркуляционным насосом на подающем трубопроводе.

Вентиляция

Помещения хранения автомобилей обслуживаются самостоятельными приточными и вытяжными системами. Производительность систем вытяжной вентиляции определена из условий ассимиляции вредных выбросов от работающих двигателей автомобилей.

Предусмотрен отрицательный дисбаланс в 20%. Для удаления воздуха применены крышные вентиляторы двойного действия, работающие также в качестве вентиляторов дымоудаления, со 100% резервированием по оборудованию. Удаление воздуха осуществляется от машино-мест из верхней и нижней зон в равном объеме. Крышные вентиляторы размещаются на специально отведенных шахтах на территории комплекса, на высоте не менее 2,0 м от уровня земли и на расстоянии не менее 15,0 м от жилых зданий и детских площадок. Подача воздуха осуществляется в верхнюю зону. Удаление и подача воздуха в рампе осуществляется отдельными системами. Приточный воздух проходит очистку в фильтре класса G4. Вентиляционное оборудование (кроме крышных вентиляторов) размещается в венткамерах в подземной части комплекса. Забор воздуха для систем приточной вентиляции осуществляется с фасадов жилых зданий на уровне пространства за подшивным потолком коммерческих помещений и общественных зон первого этажа.

Приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением предусмотрена для электрощитовых, помещений СС, ГРЩ, помещений ПАО «МОЭСК», ИТП, насосных, помещений сбора мусора, венткамер. Для помещений ГРЩ предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с рециркуляцией воздуха. Система рассчитана на удаление избытков тепла в прямоточном режиме в теплый период года. В холодный период года, при понижении температуры воздуха в помещении ниже нормативной, открывается рециркуляционный клапан, прямоточный при этом пропорционально прикрывается. Удаление воздуха осуществляется непосредственно из помещений ГРЩ, приток воздуха осуществляется через переточную решетку с противопожарным нормально открытым клапаном из коридора, в который в свою очередь осуществляется подача воздуха.

Для помещений ИТП предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с рециркуляцией воздуха. В теплый период года установка работает в прямоточном режиме. В холодный период года при понижении температуры воздуха в помещении ниже нормативной открывается рециркуляционный клапан, прямоточный при этом пропорционально прикрывается. Для помещения насосной предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с рециркуляцией воздуха. Для помещения насосной ВПТ предусмотрена отдельная установка с электрическим калорифером. Производительность установки рассчитана на удаление теплоизбытков от работающих насосов пожаротушения. Работа данной установки предусмотрена во время пожара.

Для помещений ПАО «МОЭСК» предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с рециркуляцией воздуха. В трансформаторные

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

камеры приток воздуха осуществляется через решетки в полу, удаление воздуха осуществляется осевыми вентиляторами, производительность которых рассчитана на удаление теплоизбытков. Осевыми вентиляторами воздух удаляется в объем коридора, из которого удаляется приточно-вытяжной установкой. Из вспомогательных помещений (ПУИ, ПУТ, кладовые, помещения сбора мусора) осуществляется вытяжка с механическим побуждением.

Выброс удаляемого воздуха осуществляется на территории комплекса на высоте не менее 2,0 м от уровня земли, на расстоянии не менее 15,0 м от жилых зданий и детских площадок. Забор воздуха для систем приточной вентиляции осуществляется с фасадов жилых зданий на уровне пространства за подшивным потолком коммерческих площадей и общественных зон первого этажа.

Кондиционирование воздуха

Для помещений СС и серверной СМДС предусматривается установка сплит-систем. В помещениях серверных предусмотрено резервное кондиционирование и оснащение «зимним комплектом». Наружные блоки систем кондиционирования размещаются в помещениях хранения автомобилей. Трубопроводы для систем кондиционирования предусматриваются медными в теплоизоляции. Отвод конденсата от внутренних блоков сплит-систем осуществляется в дренажную систему.

Противодымная защита

Системы вытяжной противодымной вентиляции предусматриваются из помещений для хранения автомобилей, из рампы. Системы приточной противодымной вентиляции предусматриваются в нижнюю зону помещений хранения автомобилей и изолированной рампы для возмещения объемов удаляемых продуктов горения, в двойные последовательно расположенные тамбуры-шлюзы при лифтах для создания подпора воздуха, в зоны безопасности (лифтовые холлы) для создания подпора воздуха, в тамбур-шлюзы при лестничной клетке для создания подпора воздуха. Предусматривается устройство воздушной завесы над воротами рампы со стороны помещения хранения автомобилей посредством настильных струй от сопловых аппаратов.

Возмещение объемов удаляемых продуктов горения в той или иной пожарной секции обеспечивается за счет работы систем подпора воздуха в соответствующие тамбур-шлюзы. В пожарных секциях, не имеющих непосредственных выходов в тамбур-шлюзы, предусмотрены отдельные системы компенсации дымоудаления, обеспечивающие рассредоточенную подачу наружного воздуха на уровне не выше 1,2 м от уровня пола и скоростью истечения не более 1 м/с.

Предусмотрена подача наружного воздуха в лифтовые холлы (зоны безопасности для инвалидов). Эта система рассчитана на закрытые двери лифтовых холлов и оснащена электрокалорифером, подогревающим приточный воздух до +18°С.

Сети связи

Сети и системы связи и сигнализации в соответствии с заданием на разработку проектной документации и ТУ: ООО «Русфон»; ФГКУ УВО ВНГ России по г.Москве; ООО «Корпорация ИнформТелеСеть»; ООО «Корпорация ИнформТелеСеть» совместно с РОУ «Московская добровольная пожарная команда «Сигнал-01»; «Департамента ГОЧС и ПБ».

Наружные сети связи: мультисервисная сеть.

Мультисервисная сеть (телефонизация, телевидение, система передачи данных). Предусмотрена прокладка магистрального оптического кабеля в соответствии с ТУ ООО «Русфон» от оптического кросса здания до оптической муфты в кабельном колодце подключения.

Внутренние системы и сети связи: мультисервисная сеть, телефонизация, радиофикация, объектовая система оповещения, система охраны входов, система тревожной сигнализации для инвалидов, система охранного телевидения, системы охранной и тревожной сигнализации, автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией.

Мультисервисная сеть (телефонизация, телевидение, система передачи данных). Распределительная сеть по технологии FTTH/PON, от кросса основного узла связи, размещенного в телекоммуникационном шкафу помещения СС в подземной части, с прокладкой оптоволоконных кабелей, с монтажом оптических распределительных коробок, устанавливаемых в этажных распределительных шкафах СС.

Телефонизация. Для организации телефонной связи здания предусматривается установка голосового шлюза в помещении СС в подземной части. Распределительная и абонентская сети телефонизации и телефонные кроссы предусмотрены в составе единой СКС здания. Подключение к городской сети телефонизации выполняется через оборудование оператора, предоставляющего телекоммуникационные услуги.

Радиофикация. Система трехпрограммного вещания от антенны радиосети ЧМ/FM-диапазона по коаксиальному кабелю, с монтажом узла подачи программ проводного вещания, понижающих абонентских трансформаторов в шкафах в подземной части, коробок ответвительных и ограничительных в слаботочных отсеках этажных электрических шкафов, абонентских радиорозеток в квартирах, служебных и технических помещений, с прокладкой магистральных и абонентских проводов.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Объектовая система оповещения. Предусмотрена система с получением трансляционных сигналов по виртуальной логической сети через каналы оператора связи, с монтажом оборудования приема сигналов по цифровой сети и организации тракта звукового вещания сигналов ГО ЧС, с сопряжением с системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре здания.

Система охраны входов на базе многоабонентного видеодомофонного оборудования с применением электронных идентификаторов с обеспечением управления запорными устройствами подъездных дверей с пульта дежурного и квартирных сигнальных устройств, двусторонней связи от панелей вызова. Система в составе комплектов подъездного, этажного и квартирного оборудования.

Система тревожной сигнализации для инвалидов построена на базе специализированного оборудования обратной связи, с оснащением тревожными кнопками универсальных санузлов для посетителей-инвалидов с передачей сигнала тревоги в помещение с дежурным персоналом.

Охранная сигнализация на базе адресного оборудования с оснащением средствами охранной сигнализации выходов на кровлю, технических помещений и этажных шкафов инженерного оборудования, с фиксацией факта и времени нарушения рубежа охраны и с ведением событийной базы данных, с передачей сигнала «Тревога» на АРМ в помещении консьержа. Система в составе пульта управления, приемно-контрольных приборов, охранных извещателей (магнитоконтактных, кнопок тревожных), средств резервного электропитания, кабелей силовых, соединительных и сигнализации.

Система тревожной сигнализации с автоматической передачей сигналов тревоги от кнопок тревожной сигнализации из внутренних помещений на ПЦН УВО ВНГ при ГУВД г.Москвы посредством «Ethernet» и «GSM» в составе приемного устройства с комплектом кнопок тревожной сигнализации, средств резервного электропитания, кабелей силовых, соединительных и сигнализации.

Система охранного телевидения на базе видеорегистратора и аналоговых видеокамер с видеоконтролем периметра, входов в здание, выходов на кровлю, лифтовых холлов, с функциями обнаружения движения, круглосуточного контроля в полиэкранном режиме и круглосуточной видеозаписи с регистрацией времени, даты и номера видеокамеры, возможности оперативного просмотра в помещении охраны без перерыва записи, архивированием видеоинформации.

Автоматическая пожарная сигнализация на базе адресно-аналогового оборудования для своевременного автоматического определения

появления факторов пожара, с организацией системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре второго типа, с возможностью передачи сигнала «Пожар» на пульт «01» по радиоканалу и в помещение диспетчерской, управляющих сигналов в систему автоматики. Система в составе приборов приемно-контрольных, контроллеров двухпроводной линии связи, модулей управления, пожарных извещателей дымовых оптико-электронных адресно-аналоговых, ручных адресных извещателей, звуковых и световых оповещателей, кабелей силовых и соединительных типа нг(А)-FRLSLTx и нг(А)-FRLS.

Система оповещения и управления эвакуацией третьего и четвертого типов на базе прибора управления оповещением и двусторонней полудуплексной связи зон безопасности для инвалидов с помещением диспетчерской, с монтажом центрального оборудования системы в помещении СС, с автоматическим управлением от сети АПС. Система оповещения в составе приборов управления оповещением, оповещателей речевых и световых, средств резервного электропитания, кабелей силовых, соединительных и сигнализации типа нг(А)-FRLSLTx и нг(А)-FRLS.

Комплекс систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования и систем противопожарной защиты

Предусмотрена автоматизация и диспетчеризация следующих инженерных систем.

Для жилого комплекса и подземной автостоянки:

приточно-вытяжной вентиляции;

отвода условно чистых вод;

вертикального транспорта;

хозяйственно-питьевого водопровода;

контроля концентрации СО подземной автостоянки;

противопожарной защиты (система противодымной защиты, система внутреннего противопожарного водопровода, система автоматического водяного пожаротушения, подача сигналов на управление вертикальным транспортом).

Для индивидуального теплового пункта:

автоматизации тепломеханических процессов;

автоматического учета тепловой энергии;

отвода условно чистых вод;

вентиляции.

Для БНК:

приточно-вытяжной вентиляции;

отвода условно чистых вод;

вертикального транспорта;

хозяйственно-питьевого водопровода;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

противопожарной защиты (система противодымной защиты, подача сигналов на управление вертикальным транспортом);

Автоматизация инженерного оборудования ИТП выполнена на базе микропроцессорных устройств с передачей в диспетчерский пункт всей необходимой информации. Предусмотрены узлы учета тепловой энергии и расхода теплоносителя на вводе в ИТП.

Система управления и диспетчеризации противодымной защиты построена на технических средствах пожарной сигнализации.

Автоматизация и диспетчеризация систем противопожарного водоснабжения и автоматического водяного пожаротушения выполнена на базе специализированной системы для контроля и управления оборудованием пожаротушения.

В части противопожарных мероприятий предусматривается:

автоматическое отключение приточно-вытяжной вентиляции;

автоматическое включение вентиляционных систем дымоудаления и подпора воздуха;

автоматическое открытие клапанов дымоудаления;

автоматическое, дистанционное и ручное включение насосов внутреннего пожаротушения;

перемещение лифтов на первый этаж.

Технологические решения

Корпус F

Офисы размещены на первом этаже здания и оборудованы отдельными входами. Количество офисов – 3. Количество рабочих мест в офисах – 40.

Офисный центр оборудован автономным входом, включает офисные помещения на 2-22 этажах. Количество рабочих мест в офисных помещениях – 441.

Кафе на 128 посадочных мест. Форма обслуживания посетителей – официантами. Предприятие работает на сырье, для обслуживания посетителей используется многоразовая посуда. В составе кафе предусмотрен обеденный зал, цеха (холодный, горячий с зоной мойки кухонной посуды, овощной, мясо-рыбный), моечная столовой посуды, кладовая отходов, загрузочная. Режим работы кафе: с 10-00 до 22-00 часов, 7 дней в неделю; численность персонала – 32 человека (16 человек в смену).

Корпус G

Офисы размещены на первом этаже здания и оборудованы отдельными входами. Количество офисов – 4. Количество рабочих мест в офисах – 35.

Офисный центр оборудован автономным входом, включает офисные

помещения на 2-14 этажах. Количество рабочих мест в офисных помещениях – 221.

Бар на 52 посадочных места включает обеденный зал, подсобное помещение, моечную посуды, кладовую продуктов.

Корпус H

Офисы размещены на первом этаже здания и оборудованы отдельными входами. Количество офисов – 4. Количество рабочих мест в офисах – 45.

Бар на 50 посадочных мест включает обеденный зал, подсобное помещение, моечную посуды, кладовую продуктов и напитков.

Магазин продовольственных товаров включает торговый зал, кладовые (сухих продуктов, овощей), помещение холодильников. Режим работы магазина: с 9-00 до 21-00 часов, 7 дней в неделю; численность персонала – 10 человек (5 человек в смену).

В составе каждого предприятия и офиса предусмотрены санитарно-бытовые помещения и помещение уборочного инвентаря.

Режим работы офисных помещений: с 8-00 до 20-00, 5 дней в неделю.

В барах реализуются напитки и продукция заводского изготовления, форма обслуживания посетителей – самообслуживание (барменом через барную стойку). Режим работы баров: с 10-00 до 22-00 часов, 7 дней в неделю; численность персонала – 12 человек в каждом баре (6 человек в смену).

Блок начальных классов (БНК) на 100 мест (4 класса) обеспечивает обучение начальной школы со второго по четвертый классы. В составе помещений предусмотрено 4 учебных кабинета, кабинет труда, моделирования и технической игрушки, 2 универсальных помещения для групп продленного дня, кружковые помещения (в том числе кабинеты компьютерного моделирования, изобразительного искусства, музыки и пения). Наполняемость классов составляет 25 человек, кружковых помещений от 8 до 25 человек.

Спортивно-оздоровительная группа помещений включает спортивный зал 12х24 м. Единовременное количество занимающихся – 25 человек. Для зала предусмотрены раздевальные с санузлами и душевыми, комната инструктора, инвентарная.

Центр информации включает учительскую-методический кабинет и библиотеку. В состав помещений библиотеки входит читальный зал (на 6 мест) с зоной медиатеки, оснащенной компьютером на 1 место, фонд открытого доступа.

Для проведения общешкольных мероприятий и собраний предусмотрен актовый зал с эстрадой, техническим центром,

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

артистическими, кладовой инвентаря. Вместимость зала – 68 мест.

В составе медицинских помещений размещен кабинет врача, процедурный кабинет, прививочный кабинет, помещение уборочного инвентаря с местом для приготовления дезинфицирующих растворов, санузел.

Питание учащихся организовано на базе буфета-раздаточной, работающего на готовых блюдах. Прием пищи учащихся организован в две посадки. В составе помещений буфета-раздаточной размещен обеденный зал на 54 посадочных места, помещение разогрева пищи, моечные кухонной и столовой посуды, кладовая продуктов, санитарно-бытовые помещения, помещение уборочного инвентаря.

В составе административных, бытовых и вспомогательных помещений предусмотрены кабинеты педагога-психолога, учителя-логопеда, директора, заместителя директора, завуча, технического персонала, канцелярии, помещения уборочного инвентаря с местом для приготовления дезинфицирующих растворов, санитарно-бытовые помещения.

Режим работы БНК: в одну смену с 8-30 до 20-00, 5 дней в неделю; численность персонала – 34 человека в максимальную смену (в том числе 4 человека сотрудники столовой).

Блок дополнительного образования на 150 мест предназначен для детей школьного возраста от 3 до 10 лет и включает 3 кабинета теоретических занятий (на 25 мест каждый), 2 компьютерных класса (на 12 и 13 мест), 2 кабинета акварельной живописи и рисунка с кладовыми (на 13 мест каждый), бассейн.

Бассейн детский учебный, с площадью зеркала воды – 150,0 м^2, с температурой воды – 29 °С, глубиной 0,9-1,2 м. Единовременное количество занимающихся в бассейне – 24 человека. При бассейне размещено помещение дежурного тренера, комната медсестры, инвентарная, помещение уборочного инвентаря. Для занимающихся предусмотрены раздевалки с душевыми и санузлами.

В составе административных, бытовых и вспомогательных помещений блока предусмотрено помещение охраны, методический кабинет, кабинет заведующего, кладовые пособий, помещение уборочного инвентаря, санитарно-бытовые помещения.

Режим работы блока: с 8-30 до 20-00, 5 дней в неделю; численность персонала – 12 человек в максимальную смену.

Подземная автостоянка одноуровневая, манежного типа, отапливаемая, предназначена для постоянного и временного хранения легковых автомобилей (на основании СТУ). Вместимость автостоянки – 596 машино-мест, из них 403 постоянного хранения и 193 временного

хранения. В числе мест подземной автостоянки предусмотрены 62 машино-места с зависимым въездом-выездом, 47 машино-мест для маломобильных групп населения, в том числе 5 машино-мест для лиц, передвигающихся на кресле-коляске. Остальные машино-места для лиц, передвигающихся на кресле-коляске, размещены на прилегающей территории – наземной автостоянке.

Габариты машино-мест предусмотрены не менее 5,3х2,5 м, для лиц, передвигающихся на кресле-коляске – 6,0х3,6 м.

Въезд и выезд автомобилей на территорию автостоянки предусмотрен по двухпутной криволинейной закрытой рампе. Продольные уклоны рампы – не более 13%. Ширина полосы движения рампы – 3,5 м. На рампе предусмотрен тротуар шириной 1,2 м с бордюром, высотой не менее 0,1 м. Направление движения автомобилей по рампе регулируется дорожными знаками. На границах проезжей части рампы предусмотрены колесоотбойные устройства.

Высота помещений хранения автомобилей и высота над рампой и проездами предусмотрена не менее 2,3 м, высота наиболее высокого автомобиля размещаемого на территории стоянки – 2,1 м.

Размещению на автостоянке подлежат только автомобили с двигателями, работающими на бензине и дизельном топливе.

Контроль въезда и выезда автомобилей осуществляется из помещения охраны, расположенного на первом подземном этаже, при въезде-выезде.

Режим работы автостоянки: круглосуточно, 7 дней в неделю; численность персонала – 11 человек (3 человека в максимальную смену).

Система мониторинга деформационного состояния несущих конструкций (СМДС)

Комплекс технических средств СМДС включает подсистемы:

измерительные подсистемы (подсистема мониторинга угловых перемещений, подсистема контроля колебаний (динамического мониторинга));

подсистему регистрации и сбора данных;

подсистему проводной связи;

подсистему обработки данных;

автоматизированное рабочее место диспетчера.

Датчики, регистраторы и контроллеры в рамках экспертизы не рассматриваются.

Для обмена аналоговыми и цифровыми данными между измерительными устройствами и подсистемами регистрации используется кабельная сеть.

Подсистема обработки данных состоит из программно-аппаратного

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

комплекса (ПАК) СМДС, расположенного в подземной части комплекса (под корпусом Н) в серверном помещении.

АРМ СМДС расположен в помещении диспетчерского пункта СМДС по адресу: г.Москва, Ильменский пр., вл.14, на подземном этаже под корпусом К1-К2, в помещении общей диспетчерской К13.

Для реализации функций СМДС применен программно-аппаратный комплекс (ПАК) «SODIS Building M».

Автоматизированная система технического учета энергоресурсов (АСТУЭ).

Предусмотрена многоуровневая информационно-измерительная система с централизованным управлением и распределенной функцией выполнения измерений.

Для учета электропотребления предусматривается установка электронных многотарифных общедомовых и квартирных электросчетчиков.

Данные с электросчетчиков посредством интерфейса RS-485 поступают на устройство сбора и передачи данных (УСПД) в помещениях слаботочных систем на этаже подземной автостоянки и в помещении охраны БНК.

Передача информации об электропотреблении от УСПД по Ethernet- и GSM-каналам предусматривается на АРМ диспетчера управляющей компании и в электроснабжающую организацию.

Автоматизированная система технического учета водо- и теплопотребления обеспечивает дистанционный съем показаний со всех счетчиков горячей, холодной воды, общедомовых счетчиков тепла с цифровым выходом.

Счетчики холодной и горячей воды имеют импульсные выходы и подключаются к поэтажным счетчикам импульсов – регистраторам.

Общедомовые счетчики тепла, счетчики импульсов – регистраторы объединяются интерфейсными линиями связи RS-485 и подключаются к УСПД.

Информация о тепло- и водопотреблении от УСПД по Ethernet-каналу передается на АРМ диспетчера управляющей компании, в качестве резервного канала предусматривается GSM/GPRS-канал.

Мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности объекта

В соответствии с СП 132.13330.2011, объект относится к третьему классу значимости. На въезде на автостоянку предусматриваются комплекты автомобильных заграждений и автоматические шлагбаумы, управление которыми осуществляется дистанционно с поста охраны.

Въезды/выезды оборудованы средствами принудительного снижения

скорости. Территория объекта оборудована физическими барьерами (с использованием малых архитектурных форм), устраиваемыми в процессе благоустройства прилегающей территории, предотвращающими таранный прорыв колесных транспортных средств.

Для обеспечения антитеррористической защищенности, предотвращения криминальных проявлений и минимизации их последствий на территории объекта, проектной документацией предусматриваются следующие технические системы безопасности:

контроля и управления доступом;
охранного освещения;
охранного видеонаблюдения;
охранно-тревожной сигнализации;
экстренной связи.

Для организации службы безопасности объекта предусматриваются:
помещение службы безопасности комплекса – диспетчерская;
посты охраны на входных группах в здания комплекса;
пост охраны на въезде/выезде из подземной автостоянки комплекса;
помещение охраны в школе.

Оборудование, применяемое на постах охраны для досмотра, предназначено для обнаружения взрывчатых веществ, огнестрельного и холодного оружия и других, запрещенных к проносу, веществ и предметов.

Система выявления диверсионно-террористических средств включает следующие технические средства:

ручные портативные металлодетекторы;
портативный обнаружитель паров взрывчатых веществ;
комплекты досмотровых средств для транспорта;
комплекты портативных автомобильных заграждений;
локализаторы взрывных устройств.

Представлены требования к эксплуатации технических систем обеспечения безопасности.

3.2.2.5. Проект организации строительства

Представлены основные решения по продолжительности и последовательности строительства, методам работ, показатели потребности в электрической энергии, воде, в трудовых кадрах и механизмах, мероприятия по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности, условия сохранения окружающей среды.

В подготовительный период выполняется устройство геодезической разбивочной основы, временного ограждения строительной площадки, организация поста охраны, устройство временных дорог, установка временных зданий и сооружений, прокладка временных сетей

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

электроснабжения и водоснабжения, временного освещения, площадок складирования, пункта мойки колес автотранспорта, обеспечение средствами пожаротушения, перекладка инженерных сетей, попадающих под застройку.

В основной период выполняется ограждение котлована, земляные работы, устройство фундаментов, возведение конструкций подземной и наземной частей здания, отделочные работы, прокладка сетей инженерно-технического обеспечения, благоустройство территории.

В качестве ограждения котлована предусмотрено крепление из стальных труб Д530х8 мм, промежуточными стойками из труб Д530х8 мм, с обвязочными поясами из двух двутавров № 40Б1, швеллера № 30П и распорной системы из труб Д426х8, 630х8 мм. Погружение труб ограждения котлована выполняется буровым способом.

Монтаж распорной системы ведется автомобильным краном грузоподъемностью 25,0 т.

Разработка грунта в котловане ведется поэтапно, с устройством удерживающих грунтовых берм экскаваторами с рабочим оборудованием «обратная лопата», с емкостью ковша 1,0 м^3. Доработка грунта в котловане выполняется вручную.

Возведение конструкций подземной и наземной частей комплекса ведется пятью башенными кранами с длиной стрелы 40,0 и 45,0 м.

Монтажные краны оборудуются защитно-координационными компьютерными системами и работают с ограничением зоны обслуживания и высоты подъема грузов.

Для ликвидации опасной зоны от работы кранов за пределами ограждения строительной площадки локально, по фасадам комплекса устанавливаются защитные экраны из элементов трубчатых лесов, на высоту не менее трех метров выше монтажного горизонта, наращиваемые по мере возведения конструкций здания.

Обратная засыпка пазух котлована выполняется бульдозерами с послойным уплотнением грунта трамбовками. По мере выполнения работ по обратной засыпке, конструкции крепления котлована демонтируются, трубы ограждения извлекается.

Доставка бетона для монолитных железобетонных конструкций на стройплощадку осуществляется автобетоносмесителями, подача в зону работ – бадьями и бетононасосом.

Доставка материалов и рабочих на этажи здания выполняется грузопассажирскими подъемниками.

Прокладка проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения выполняется открытым способом.

Разработка траншей при глубине до 1,0 м выполняется с

вертикальными стенками без креплений, более 1,0 м до 3,0 м – в инвентарных деревянных креплениях, более 3,0 м – в креплениях стальными трубами Д219х8 мм с обвязочными поясами из двутавров.

Погружение труб креплений выполняется буровым способом.

Укладка труб проектируемых сетей, монтаж конструкций камер и колодцев ведется с применением автомобильного крана грузоподъемностью 25,0 т и вручную.

Обратная засыпка траншей и котлованов на всю глубину под существующими и проектируемыми покрытиями выполняется песком, вне проезжей части – грунтом, без включения строительного мусора.

По мере выполнения работ по обратной засыпке траншей и котлованов конструкции крепления котлованов и траншей демонтируются.

Погрузо-разгрузочные работы ведутся при помощи автомобильного крана грузоподъемностью 25,0 т.

На период строительства предусмотрен мониторинг за зданиями и инженерными сетями, попадающими в зону влияния строительства.

По окончании строительно-монтажных работ предусмотрен комплекс работ по благоустройству территории.

Расчетная потребность строительства в электроэнергии составляет 704,84 кВт.

Продолжительность строительства принята в соответствии с заданием на проектирование и составляет с учетом совмещения работ по календарному плану 72,0 месяца.

3.2.2.6. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства

Представлены основные решения по последовательности, способам работ, мероприятия по охране труда, технике безопасности, пожарной безопасности, сохранности существующих сетей инженерно-технического обеспечения, условия сохранения окружающей среды, решения по вывозу и утилизации отходов сноса.

Работы по сносу производятся в подготовительный период строительства проектируемой жилого комплекса.

При подготовке объекта к сносу выполняется отключение сносимых зданий от действующих инженерных сетей, устройство временного ограждения зоны работ с обозначением зон развалов и опасных зон, исключающим проникновение людей и животных в зону работ, въезда-выезда на площадку, административно-бытовых зданий, временных сетей электроснабжения, водоснабжения и связи.

Снос зданий и сооружений предусматривается механизированным способом в направлении «сверху-вниз», с применением экскаватора с

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

разрушающим оборудованием.

Демонтаж подземных частей и фундаментов зданий выполняется в котлованах с вертикальными стенками и естественными откосами экскаваторами с разрушающим оборудованием.

По границам опасных зон устанавливается временное сигнальное ограждение. При сносе зданий и сооружений с применением экскаватора во избежание пылеобразования, обрушаемые конструкции обильно смачиваются водой поливомоечной машиной и вручную из шлангов.

Разборка, погрузка строительного мусора и отходов от сноса предусматриваются с применением экскаватора.

3.2.2.7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

В период проведения предусмотренных проектной документацией работ основными источниками выделения загрязняющих веществ в атмосферу будет являться растворобетонный узел, двигатели строительной техники, земляные, сварочные работы, работы по резке металла, заправка техники топливом.

При проведении демонтажных работ в атмосферный воздух будут поступать загрязняющие вещества девяти наименований, при суммарной мощности выброса 0,390 г/с, при строительстве жилого комплекса в атмосферный воздух ожидается поступление тринадцати наименований загрязняющих веществ общей мощностью выброса 2,157 г/с.

Для уменьшения негативного влияния на состояние атмосферного воздуха предусмотрено ограничение одновременного количества работающей техники, регулярный контроль токсичности выхлопных газов и своевременная регулировка двигателей используемой техники. Источниками выбросов загрязняющих веществ в период эксплуатации объекта будут устья систем вытяжной вентиляции подземного паркинга, проезды мусоровоза и уборочной техники, аварийный дизель-генератор при проведении регламентных прокруток.

На период эксплуатации в атмосферу ожидается поступление девяти наименований загрязняющих веществ суммарной мощностью выброса 1,356 г/с, при валовом выбросе 3,214 т/год. По результатам расчетов, максимальные приземные концентрации всех загрязняющих веществ на границе площадки объекта не превысят установленных санитарно-гигиенических нормативов.

Реализация проектных решений не приведет к сверхнормативному загрязнению атмосферного воздуха.

Мероприятия по обращению с отходами

Проектной документацией определен порядок рационального обращения с отходами, образующимися в процессе ведения демонтажных и строительных работ и отходами от эксплуатации бытовых помещений строителей и пункта мойки колес строительной техники.

При эксплуатации объекта будут образовываться отходы двадцати трех наименований общей массой 1162,161 т/год, из них отходы первого класса опасности – 0,015 т/год.

Отходы подлежат раздельному временному накоплению в бункерах на стройплощадке либо механизированной погрузке в автотранспорт для вывоза непосредственно после демонтажа с дальнейшей передачей на вторичную переработку специализированным организациям, на дробильные комплексы, на комплекс по рекуперации отходов. При эксплуатации объекта будут образовываться отходы двадцати трех наименований общей массой 1162,161 т/год, из них отходы первого класса опасности – 0,015 т/год.

Предусмотрено устройство специально оборудованных площадок для временного накопления отходов на территории объекта, в том числе закрытой площадки с установкой компактора для бытовых отходов, а также закрытых площадок для раздельного накопления отходов. Для раздельного накопления отходов в помещениях объекта предусмотрено обустройство закрытых площадок.

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», отходы подлежат передаче: специализированным организациям для переработки и обезвреживания – 15,815 т/год, на специализированные полигоны – 1146,346 т/год.

При соблюдении предусмотренных правил и требований обращения с отходами, реализация проектных решений допустима.

Мероприятия по охране водных объектов

На период проведения демонтажных и строительных работ предусмотрено устройство пункта мойки колес строительной техники с системой оборотного водоснабжения на выезде со стройплощадки. Предусмотрено оборудование бытового городка системой временной канализации с подключением к существующим сетям. В бытовом городке строителей планируется установка биотуалетов. В период проведения работ предусмотрен сбор поверхностного стока с территории стройплощадки в герметичную емкость для отстаивания. Осветленная часть стока сбрасывается в сеть ливневой канализации.

В период эксплуатации водоснабжение и водоотведение объекта предусмотрено от городских сетей.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Поверхностный сток с кровли и территории объекта по составу и содержанию загрязняющих веществ соответствует стоку с селитебных территорий и подлежит отводу в сеть городской дождевой канализации.

Организация современной системы водоснабжения и водоотведения исключает прямое воздействие на водные объекты, как в части забора воды, так и в части отведения сточных вод.

Озеленение

На участке строительства произрастают 58 деревьев и 59 кустарников, из них вырубаются 54 дерева и 59 кустарников (в том числе в пятиметровой зоне сноса – 4 дерева и 2 кустарника), пересаживаются 4 дерева.

В зоне производства работ по прокладке инженерных коммуникаций до точек подключения к существующим сетям инженерного обеспечения деревья и кустарники не произрастают.

Общая площадь озеленения – 4835,64 м^2. Проектом благоустройства в части озеленения на участке строительства предусмотрена посадка 20 деревьев и 610 кустарников (в том числе из них на территории БНК высаживаются 16 деревьев и 328 кустарников), устройство 4106,15 м^2 газона (в том числе 1865,0 м^2 газона на территории БНК), 271,1 м^2 спортивного газона и 129,4 м^2 газона в газонной решетке. На эксплуатируемой кровле предусмотрена посадка в контейнеры 4 деревьев и 8 кустарников.

Озеленением въездной рампы предусмотрено устройство 468,67 м^2 газона (в том числе устройство 16,25 м^2 газона в газонной решетке).

Представлен проект пересадки в границах участка ГПЗУ.

Порядок обращения с грунтами на площади ведения земляных работ

В ходе проведения земляных работ почвы и грунты в слое 0,0-0,2 м подлежат ограниченному использованию под отсыпки выемок и котлованов, с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м; почвы и грунты в слое 0,2-12,0 м могут быть использованы без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

Оценка документации на соответствие санитарно-эпидемиологическим правилам и нормам

Согласно представленной проектной документации и расчетам уровней звукового давления и загрязнения атмосферного воздуха, проектируемый жилой комплекс не попадает в расчетные границы санитарно-защитных зон окружающих предприятий IV-V классов опасности (письмо «НИиПИ Генплана Москвы» от 20.04.2017 № ГП-02-1467/17-1). Это подтверждено «Техническим отчетом по контролю соблюдения санитарно-эпидемиологических требований на территории

проектируемой жилой застройки в составе проекта комплексной застройки» и натурными замерами концентраций загрязняющих химических веществ и уровней шума на селитебной территории, выполненными ООО «Проинжгрупп» (аттестат аккредитации испытательной лаборатории Федеральной службы по аккредитации, зарегистрирован в реестре № РОСС.RU.0001.21СТ29, срок действия до 13.02.2019), совместно с испытательным лабораторным центром (ИЛЦ) «Независимого института экспертизы и сертификации» (аттестат аккредитации испытательного центра Федеральной службы по аккредитации, зарегистрирован в реестре № РОСС.RU.0001.21ПГ15, срок действия до 24.02.2019).

Планировка придомовой территории соответствует гигиеническим требованиям. Здания обеспечиваются всеми необходимыми для эксплуатации инженерными системами.

Состав офисных и других нежилых помещений соответствует гигиеническим требованиям. Состав помещений предприятий общественного питания и их взаиморасположение исключают встречные потоки полуфабрикатов и готовой продукции, чистой и грязной посуды, посетителей и персонала и соответствуют гигиеническим требованиям.

Объемно-планировочные решения по БНК на 4 класса на 100 мест с центром дополнительного образования на 150 мест соответствуют санитарно-эпидемиологическим нормам. Водоподготовка бассейна предусматривается рециркуляционного типа и соответствует гигиеническим требованиям. Работа пищеблока школы предусмотрена на разогреве готовой продукции, расположение помещений обеспечивает соблюдение гигиенического принципа поточности технологических процессов.

Предусмотрены мероприятия по дератизационной защите проектируемых объектов.

Согласно представленным расчетам, шум от работы инженерного оборудования, автотранспорта по магистралям, на въезд/выезд со стоянки и проведения погрузочно-разгрузочных работ не превысит допустимые нормы в помещениях проектируемых зданий и на прилегающей территории, при обязательном выполнении предусмотренных проектной документацией шумозащитных мероприятий (окна с двухкамерными стеклопакетами, установка вентиляторов и насосов на специальные виброизолирующие основания, присоединение вентиляторов и насосов к сетям воздуховодов при помощи гибких вставок, установка шумоглушителей на приточные и вытяжные вентсистемы и др.).

Согласно представленной проектной документации и расчетам, выполненным ООО «Инсоляция», параметры светового и инсоляционного

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

режимов в помещениях и на территории проектируемого жилого комплекса будут соответствовать требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.

Предусмотрены организационные и технические мероприятия по ограничению уровня шума от работы строительной техники на период проведения строительных работ (дневной режим работы строительных машин и механизмов, использование малошумного оборудования, ограждение локальных источников шума (трансформаторы, компрессоры и пр.) шумозащитными экранами и др.).

3.2.2.8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности разработаны в соответствии с требованиями ст.8, ст.15, ст.17 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – № 384-ФЗ), Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – № 123-ФЗ).

Для проектирования противопожарной защиты объекта разработаны специальные технические условия, согласованные в установленном порядке. Компенсирующие мероприятия, предусмотренные СТУ, реализованы в проектной документации.

Проектируемый объект состоит из двух корпусов офисов (F и G), одного корпуса жилого дома (H) и двухэтажного здания БНК, объединенных одноэтажной подземной автостоянкой с площадью этажа не более 22 000,0 м^2.

Корпус F – офисное здание высотой не более 75,0 м, с одноэтажным стилобатом. Покрытие корпуса неэксплуатируемое. Площадь первого этажа в пределах пожарного отсека составляет не более 1300,0 м^2, площадь типового этажа составляет не более 600,0 м^2.

Корпус G – офисное здание высотой не более 50,0 м, с одноэтажным стилобатом. Покрытие корпуса неэксплуатируемое. Площадь первого этажа в пределах пожарного отсека составляет не более 1000,0 м^2, площадь типового этажа составляет не более 500,0 м^2.

Корпус H – двухсекционный жилой дом высотой не более 130,0 м. С 18 по 21 этажи секция H1 и секция H2 соединены «перемычкой». Покрытие неэксплуатируемое. Площадь типового этажа составляет не более 1900,0 м^2. На первом этаже расположены помещения коммерческого назначения.

Основные несущие конструкции объекта выполнены из железобетона. Класс конструктивной пожарной опасности объекта – С0.

В состав объекта входят помещения и группы помещений различных

классов по функциональной пожарной опасности: Ф 1.3 – жилая часть корпуса H; Ф 3.1 – организации торговли, Ф 3.2 – организации общественного питания, Ф 4.3 – административно-офисные помещения, Ф 5.1 – производственные и технические помещения по обслуживанию зданий; Ф 5.2 – кладовые, подземная автостоянка без технического обслуживания и ремонта; Ф 4.1 – здания общеобразовательных организаций (БНК).

Корпуса H, F объекта предусматриваются I степени огнестойкости с повышенными пределами огнестойкости основных несущих конструкций класса конструктивной пожарной опасности С0, в соответствии с требованиями СТУ.

БНК и корпус G объекта предусматриваются не ниже II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0, в соответствии с требованиями СТУ, СП 2.13130.2013.

Принятые противопожарные расстояния соответствуют требованиям ст.69 № 123-ФЗ, СТУ, п.4.3, п.6.11.2 СП 4.13130.2013.

Наружное противопожарное водоснабжение запроектировано в соответствии с требованиями ст.68 № 123-ФЗ, СТУ, СП 8.13130.2009.

Здания разделены на пожарные отсеки в соответствии с требованиями СТУ, СП 2.13130.2012.

Пределы огнестойкости и классы пожарной опасности строительных конструкций предусмотрены в соответствии с требованиями ст.87, табл.21, табл.22 № 123-ФЗ, СТУ и соответствуют принятой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности. Конструктивные решения объекта защиты выполнены в соответствии с требованиями ст.137 № 123-ФЗ, СТУ, СП 2.13130.2012, СП 4.13130.2013.

Помещения различных классов функциональной пожарной опасности разделены между собой противопожарными преградами с учетом требований ст.88 № 123-ФЗ, СТУ, СП 4.13130.2013. Конструктивное исполнение противопожарных преград предусматривается в соответствии с требованиями СТУ и СП 2.13130.2012.

Эвакуационные пути и выходы на проектируемом объекте отвечают требованиям ст.53, ст.89 № 123-ФЗ, СТУ, СП 1.13130.2009. Геометрические размеры эвакуационных путей и выходов в проектной документации указаны с учетом требований п.4.1.7 СП 1.13130.2009 (в свету).

Из подземной части комплекса (подвальных этажей), предусмотрены эвакуационные выходы, обособленные от лестничных клеток наземных частей зданий.

С первых этажей зданий эвакуационные выходы предусмотрены непосредственно наружу, в том числе через лестничные клетки.

Объемно-планировочные и конструктивные решения лестничных клеток соответствует требованиям СП 1.13130.2009, СП 2.13130.2012, СП 7.13130.2013 и СТУ.

Пути эвакуации и эвакуационные выходы в местах возможного доступа маломобильных групп населения приспособлены для их эвакуации в соответствии с требованиями № 123-ФЗ, СП 1.13130.2009, СП 59.13330.2012. На путях эвакуации предусмотрено устройство зон безопасности для маломобильных групп населения в соответствии с требованиями СТУ, п.п.5.2.27-5.2.30 СП 59.13330.2012, п.7.17 СП 7.13130.2013.

Отделка путей эвакуации и помещений предусмотрена согласно ст.134 № 123-ФЗ.

В зданиях запроектировано лифтовое сообщение этажей. Конструктивное исполнение лифтовых шахт и алгоритм работы лифтов запроектированы в соответствии с требованиями ст.88, ст.140 № 123-ФЗ, СТУ.

Проектными решениями предусмотрена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения, в том числе обеспечена деятельность пожарных подразделений с учетом п.3 ч.1 ст.80, ст.90 № 123-ФЗ, СТУ и раздела 7 СП 4.13130.2013.

Электроснабжение систем противопожарной защиты предусмотрено в соответствии с требованиями № 123-ФЗ и СП 6.13130.2013.

Здания оборудованы комплексом систем противопожарной защиты в соответствии с требованиями СТУ и нормативных документов по пожарной безопасности:

системой автоматической пожарной сигнализации;

системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

внутренним противопожарным водопроводом;

системой автоматических установок пожаротушения;

системой аварийного (эвакуационного) освещения;

системой приточно-вытяжной противодымной вентиляции;

системой автоматизации инженерного оборудования, работа которого направлена на обеспечение пожарной безопасности;

молниезащитой.

Проектные решения по устройству в здании технических систем противопожарной защиты, выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и СТУ.

В проектной документации предусмотрены организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

3.2.2.9. Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов

Для обеспечения беспрепятственного передвижения инвалидов по участку и доступа к входам в здания комплекса проектной документацией предусмотрено:

пешеходные тротуары шириной не менее 2,0 м, с продольным уклоном не более 5%, поперечным – не более 2%;

покрытие пешеходных путей, доступных для инвалидов из бетонных плит с шероховатой поверхностью, с толщиной швов между плитами не более 0,015 м;

высота бордюров по краям пешеходных путей предусмотрена не менее 0,05 м;

применение на покрытии тротуаров и дорожек тактильных полос шириной 0,5-0,6 м, выполняющих предупредительную функцию, размещенных не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входов в здания;

размещение на территории комплекса шестидесяти двух машино-мест для транспорта инвалидов, в том числе двадцати одного машино-места с размерами 3,6х6,0 м для инвалидов группы М4, передвигающихся на кресле-коляске (в подземной автостоянке предусмотрено 47 машино-мест, в том числе 5 машино-мест для инвалидов группы М4; на открытых стоянках вблизи входов в здания – 15 машино-мест для инвалидов группы М4).

Входы, доступные для инвалидов, предусмотрены с уровня прилегающей территории, без устройства пандусов. Площадки входов в здание оборудованы навесами с водоотводом, предусмотрено покрытие площадок входов из твердых материалов с поверхностью, препятствующей скольжению при намокании.

Ширина тамбуров на путях движения инвалидов принята не менее 2,0 м при глубине не менее 1,5 м (в соответствии с СТУ), ширина путей движения (в коридорах) предусмотрена не менее 1,4 м (в соответствии с СТУ), ширина дверных проемов – не менее 0,9 м.

В соответствии с заданием на разработку проектной документации, квартиры для проживания инвалидов, обучение детей-инвалидов в здании БНК и организация рабочих мест для инвалидов в предприятиях комплекса не предусмотрены. В здании БНК предусмотрен доступ посетителей (родителей, детей) на все этажи. В офисных зданиях (корпуса F и G) доступ инвалидов предусмотрен в пределах первого этажа.

Для передвижения инвалидов между этажами в зданиях предусмотрено:

внутренние лестницы с шириной маршей 1,2 м, оборудованные

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

непрерывными поручнями с внутренней стороны маршей, с контрастной окраской первых и последних ступеней маршей;

лифты с размерами кабин 1,1х2,1 м и шириной проема двери 1,2 м, оборудованные визуальными и тактильными средствами информации (в офисных корпусах F и G лифты обеспечивают транспортирование инвалидов с сопровождающими с первого подземного этажа на первый этаж, в жилом корпусе Н и в здании БНК – на все этажи, кроме технических).

Для обеспечения своевременной эвакуации инвалидов предусмотрены зоны безопасности в лифтовых холлах подземной автостоянки, жилого корпуса Н (на каждом этаже наземной части, кроме первого этажа) и на втором этаже здания БНК. Зоны безопасности оборудованы средствами звуковой и световой информирующей сигнализации.

В нежилых помещениях общественного назначения в уровне первых этажей корпусов Н, F и G, на первом и втором этажах здания БНК предусмотрены санитарные кабины для инвалидов с размерами не менее 1,65х1,8 м, оборудованные опорными поручнями, крючками для одежды и костылей, пространством для размещения кресла-коляски рядом с унитазом, свободной зоной диаметром 1,4 м для разворота кресла-коляски, средствами звуковой и световой информирующей сигнализации, системой двухсторонней связи с диспетчером.

Предусмотрены комплексные системы средств информации и сигнализации об опасности, которые предусматривают визуальную, звуковую и тактильную информацию, зоны безопасности и универсальные кабины для инвалидов оборудуются системой двухсторонней связи с диспетчерской.

3.2.2.10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Раздел содержит:

сведения о сроке эксплуатации здания и его частей;

требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию для обеспечения безопасности строительных конструкций, инженерных сетей и систем, к мониторингу технического состояния зданий и сооружений окружающей застройки;

сведения о значениях эксплуатационных нагрузок на строительные конструкции, инженерные сети и системы, которые недопустимо превышать в процессе эксплуатации;

сведения о размещении скрытых электропроводок, трубопроводов и иных устройств, повреждение которых может привести к угрозе

причинения вреда.

3.2.2.11. Мероприятия по соблюдению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

Предусмотрено утепление ограждающих конструкций зданий:

основных наружных стен (в том числе наружных стен из газобетонных блоков объемной плотностью 600 кг/м^3 и стен из обыкновенного глиняного кирпича объемной плотностью 1800 кг/м^3) – плитами из минеральной ваты общей толщиной 150 мм в составе навесной фасадной системы с воздушным зазором;

цокольной части наружных стен – плитами из экструдированного пенополистирола толщиной 100 мм;

стен в земле – плитами из экструдированного пенополистирола толщиной 100 мм (на глубину промерзания);

основного покрытия (корпусов F, G, H) – плитами из минеральной ваты общей толщиной 200 мм;

покрытия над стилобатной частью (корпусов F, G) – плитами из экструдированного пенополистирола толщиной 200 мм;

основного покрытия над БНК – плитами из минеральной ваты общей толщиной 200 мм;

эксплуатируемого покрытия над БНК – плитами из экструдированного пенополистирола толщиной 150 мм;

перекрытия над проездом (техническое пространство корпуса Н) – плитами из минеральной ваты общей толщиной 160 мм;

внутреннего перекрытия между помещениями первого этажа (корпусов Н, F, G) и подземной автостоянкой – плитами из пенополистирола толщиной 70 мм;

внутреннего перекрытия между помещениями первого этажа БНК и техническим подпольем – плитами из минеральной ваты толщиной 50 мм.

Заполнение световых проемов:

окна и витражи – с двухкамерными стеклопакетами с мягким селективным покрытием и заполнением аргоном в профилях из алюминиевых сплавов с показателем приведенного сопротивления теплопередаче изделия, соответствующим классу А2 в соответствии с ГОСТ 23166-99;

зенитные фонари БНК – с однокамерными стеклопакетами с мягким селективным покрытием в профилях из алюминиевых сплавов с показателем приведенного сопротивления теплопередаче изделия, соответствующим классу В2 в соответствии с ГОСТ 23166-99.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

В качестве энергосберегающих мероприятий предусмотрено:

устройство индивидуального теплового пункта, оснащенного автоматизированными системами управления и учета потребления энергоресурсов, горячей и холодной воды;

установка терморегуляторов на отопительных приборах;

учет расходов потребляемой тепловой энергии, воды и электроэнергии;

автоматическое регулирование систем отопления и вентиляции;

теплоизоляция трубопроводов систем отопления, горячего водоснабжения и воздуховодов системы вентиляции;

установка современной водосберегающей сантехнической арматуры и оборудования;

установка источников света с повышенной светоотдачей;

применение энергосберегающих систем освещения общедомовых помещений, оснащенных датчиками движения и освещенности;

применение устройств компенсации реактивной мощности автоматическими установками.

Расчетное значение удельной теплозащитной характеристики зданий не превышает нормируемое значение в соответствии с табл.7 СП 50.13330.2012.

Расчетное значение удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию зданий не превышает нормируемое значение в соответствии с табл.14 СП 50.13330.2012.

3.2.2.12. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных

Раздел содержит сведения о минимальной периодичности осуществления проверок, осмотров, освидетельствований состояния и текущих ремонтов строительных конструкций, оснований, инженерных сетей и систем в процессе эксплуатации.

3.2.2.13. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами

Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Многофункциональный жилой комплекс находится на территории, имеющей особую группу по гражданской обороне и, в соответствии с исходными данными Департамента ГОЧСиПБ от 31.08.2016 № 27-25-

291/9, в зоне возможных разрушений.

Зона возможного образования завалов от зданий комплекса может достигать 64,0 м. В зону возможного распространения завалов транспортные магистрали устойчивого сообщения не попадают.

В составе жилого комплекса не предусматривается организаций, подлежащих отнесению к категории по гражданской обороне и продолжающих свое функционирование в военное время.

Световая маскировка зданий комплекса в соответствии с СП 165.1325800 предусматривается в режимах частичного затемнения и ложного освещения.

Инженерная защита (укрытие) населения комплекса от опасностей мирного и военного времени, в соответствии с исходными данными и проектом планировки территории, предусматривается на строящейся станции метрополитена «Селигерская».

На период до завершения строительства станции предусматриваются мероприятия по эвакуации населения в безопасные районы.

На территории комплекса не предусматриваются производства и оборудование, аварии на которых могут привести к возникновению чрезвычайной ситуации.

В соответствии с проведенной оценкой, риск чрезвычайных ситуаций на территории комплекса, связанных с пожарами и обрушением несущих конструкций, является допустимым.

Решения, направленные на уменьшение риска чрезвычайных ситуаций, и мероприятия по защите населения предусмотрены.

По степени опасности чрезвычайных ситуаций, возникающих в результате аварий на рядом расположенных объектах, территория комплекса находится в зоне приемлемого риска.

Оповещение населения об опасностях мирного и военного времени предусматривается посредством сети электросиренного оповещения, городской радиотрансляционной сети, городской телефонной сети связи, системы коллективного приема телевидения, системы оповещения и управления эвакуацией.

3.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы

По схеме планировочной организации земельного участка

Откорректирована текстовая часть раздела, ситуационный план, схема планировочной организации земельного участка, план организации рельефа и сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. Уточнены технико-экономические показатели.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Представлено:

письмо АО «МР Групп» от 13.04.2017 № 3420 об увязке проектных решений и сроках ввода в эксплуатацию подъездной дороги;

градостроительный план земельного участка № RU77-131000-030933, утвержденный приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 18.05.2017 № 1967.

По отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха

Откорректированы расчеты систем противодымной вентиляции в зависимости от мощности тепловыделений очага пожара по методике ВНИИПО.

Расход воздуха, подаваемого системой приточной противодымной вентиляции в зоны безопасности, принят с учетом потерь воздуха через закрытые клапаны всех этажей, кроме этажа, на котором рассматривается расчетный пожар.

При присоединении к вертикальному коллектору поэтажных воздуховодов предусмотрены огнезадерживающие клапаны.

Предусмотрены мероприятия по обеспечению оптимальных параметров качества внутреннего воздуха в помещениях детских учреждений.

Роторный теплоутилизатор в системе вентиляции, обслуживающей несколько помещений общественного назначения, заменен на пластинчатый.

Поддержание оптимальных параметров микроклимата в учебных помещениях БНК обеспечивается без охлаждения воздуха, так как данные помещения в летнее время не используются по своему прямому назначению в соответствии с заданием на проектирование.

Предусмотрено увлажнение внутреннего воздуха в помещениях с пребыванием детей (40-60%) в зимний период.

В медицинских кабинетах, процедурной и т.п. предусмотрена дополнительная очистка приточного воздуха в фильтрах класса EU9 и положительный дисбаланс воздухообмена.

Для возмещения объемов удаляемых продуктов горения в нижние части автостоянок предусмотрена рассредоточенная подача наружного воздуха на уровне не выше 1,2 м от уровня пола со скоростью истечения не более 1,0 м/с.

По сетям связи

Откорректированы проектные решения по устройству систем связи, размещению оборудования и схем подключения оборудования.

Представлено письмо АО «МР Групп» № 3211 от 13.04.2017 о врезке в существующую телефонную канализацию.

По автоматизации, диспетчеризации и управлению

Откорректированы проектные решения по системам автоматизации и диспетчеризации ИТП, диспетчеризации вертикального транспорта.

По системе мониторинга деформационного состояния несущих конструкций

Представлено техническое задание, актуальные сертификаты соответствия на устанавливаемое оборудование. Приведено обоснование выбора оборудования, расчет-обоснование кабельной и трубной продукции.

По автоматизированной системе технического учета энергоресурсов

Представлены проектные решения по организации канала передачи данных АСТУЭ. Откорректированы структурные схемы АСТУЭ.

По мероприятиям по обеспечению антитеррористической защищенности объекта

Представлено:

задание на разработку мероприятий, направленных на противодействие террористическим актам;

обоснование проектных решений в части систем безопасности, направленных на обеспечение антитеррористической защищенности объекта.

По мероприятиям по охране окружающей среды

Уточнены принятые параметры и места расположения источников выброса на период строительных и демонтажных работ.

Откорректированы мероприятия по водоотведению на период строительных работ, по обращению с отходами на период строительных и демонтажных работ.

Архитектурные решения БНК с центром дополнительного образования приведены в соответствие гигиеническим требованиям, в части объемно-планировочных решений и обеспечения нормативной продолжительности инсоляции.

Проектные решения раздела СПОЗУ приведены в соответствие гигиеническим требованиям, в части размещения проектируемой застройки за границами расчетных санитарно-защитных зон окружающих предприятий.

Планировочные решения объектов питания приведены в соответствие гигиеническим требованиям по достаточности помещений пищеблоков.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

По перечню мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Представлено:

согласованный в установленном порядке «Отчет о предварительном планировании действий пожарно-спасательных подразделений по тушению пожара и проведению аварийно-спасательных работ, связанных с тушением пожаров на объекте» в соответствии с требованиями СТУ;

расчет пожарного риска, выполненный в соответствии с утвержденной Методикой. Расчетная величина пожарного риска не превышает требуемого значения, установленного ст.79 Федерального закона от 22 июля 2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – № 123-ФЗ). В связи с проведением расчетов посредством компьютерного программного обеспечения, для экспертной оценки принимались во внимание исходные данные и выводы, сделанные по результатам расчетов. При проведении расчетов были обоснованы геометрические размеры эвакуационных путей и выходов, а также учтены параметры движения маломобильных групп населения в зоны безопасности.

Графическая часть раздела, выполнена в соответствии с требованиями п. 26 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (далее Положение).

Пути эвакуации (общие коридоры, холлы, фойе, вестибюли) выделены стенами или перегородками, выполненными на высоту от пола до перекрытия (покрытия) в соответствии с требованиями СП 2.13130.2012.

Эвакуационные лестничные клетки подземной и наземной части, расположенные друг над другом, встроенно-пристроенные друг к другу, разделены между собой ограждающими конструкциями, в соответствии с требованиями ст.38 ст.87 № 123-ФЗ, СТУ.

Предусмотрено устройство световых оповещателей, эвакуационных знаков пожарной безопасности, указывающих направление движения, подключенных к системе оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре в помещениях и зонах, посещаемых инвалидами. Предусмотрено обеспечение зон безопасности связью с диспетчером или с дежурным в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012.

По мероприятиям по обеспечению доступа инвалидов

Представлено:

обоснование принятой ширины коридоров, ширины и глубины тамбур шлюзов на путях движения инвалидов;

обоснование принятого количества машино-мест для инвалидов (в том числе группы М4);

сведения об устройстве тактильных предупредительных элементов на участке;

сведения об организации мест обслуживания в предприятиях, размещаемых в комплексе;

проектные решения по устройству зон безопасности для инвалидов;

решения по внутреннему оборудованию санитарных кабин для инвалидов.

Предусмотрены аудиовизуальные информационные системы в помещениях зон безопасности, санитарных кабин для инвалидов.

Откорректированы размеры машино-мест для инвалидов.

По энергоэффективности

Откорректирован расчет теплотехнических, энергетических и комплексных показателей зданий.

По перечню мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Представлен раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории, ограниченной Дмитровским шоссе, Ильменским проездом и Пяловской улицей, разработанного ГУП «НИиПИ Генплана Москвы», с описанием мероприятий по укрытию населения в защитных сооружениях гражданской обороны.

Представлено письмо ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» от 05.12.2016 № ГП-03-2625/16 об эвакуации населения в безопасные районы.

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы о соответствии результатов инженерных изысканий

4.1.1. Выводы о соответствии в отношении результатов инженерных изысканий

Результаты инженерно-геодезических изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

Результаты инженерно-геологических изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

Результаты инженерно-экологических изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

4.2. Выводы в отношении технической части проектной документации

4.2.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Оценка проектной документации проводилась на соответствие результатам инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий.

Проектная документация соответствует результатам инженерных изысканий.

4.2.2. Выводы о соответствии в отношении технической части проектной документации

Раздел «Пояснительная записка» соответствует требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Архитектурные решения» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Проект организации строительства» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» соответствует требованиям технических регламентов, в том числе экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»

соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» соответствует требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию раздела.

Раздел «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»

Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера соответствует требованиям технических регламентов.

4.2.3. Общие выводы

Проектная документация объекта «Многофункциональный жилой комплекс» по адресу: Дмитровское шоссе, вл.87, район Западное Дегунино, Северный административный округ города Москвы соответствует результатам инженерных изысканий, требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов.

Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

Заместитель генерального директора
«З.1. Организация государственной
экспертизы проектной документации
и результатов инженерных изысканий
с правом утверждения заключения
государственной экспертизы» И.В. Девишева

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Продолжение подписного листа

Государственный эксперт-архитектор «2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения» (ведущий эксперт, разделы: «Пояснительная записка», «Архитектурные решения», «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов», «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»)	А.В. Тряпицын
Государственный эксперт-инженер «2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков» (раздел «Схема планировочной организации земельного участка»)	Д.Г. Кудачкина
Государственный эксперт-конструктор «4.2. Автомобильные дороги» (раздел «Схема планировочной организации земельного участка»)	А.А. Волков
Государственный эксперт-конструктор «2.1.3. Конструктивные решения» (раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения»)	Я.Г. Кальчук
Государственный эксперт-инженер «2.3.1. Электроснабжение и электропотребление» (подраздел «Система электроснабжения»)	А.В. Гридин
Государственный эксперт-инженер «2.2.1. Водоснабжение, водоотведение и канализация» (подраздел «Система водоснабжения и водоотведения»)	Е.В. Сергеева

Продолжение подписного листа

Государственный эксперт-инженер «2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование» (подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»)	А.П. Мазурин
Государственный эксперт-инженер «2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция и кондиционирование» (подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»)	Н.В. Егорова
Государственный эксперт-инженер «2.3.2. Системы автоматизации, связи и сигнализации» (подраздел «Сети связи»)	Д.В. Рябченков
Начальник отдела электрики и автоматики «2.3.1. Электроснабжение и электропотребление» (подраздел «Сети связи»)	А.Л. Димов
Главный специалист-технолог (подраздел «Технологические решения»)	Л.А. Кимаева
Государственный эксперт-технолог «4.4. Объекты информатизации и связи» (подразделы: «Сети связи», «Технологические решения»)	И.Н. Коновальцев
Заведующий сектором информационно-телекоммуникационных технологий «4.4. Объекты информатизации и связи» (подраздел «Технологические решения»)	С.М. Квасов
Государственный эксперт-экономист «2.1.4. Организация строительства» (разделы: «Проект организации строительства», «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства»)	Н.А. Киселев

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Продолжение подписного листа

Заместитель начальника Управления охраны окружающей среды «2.4.2. Санитарно-эпидемиологическая безопасность» (раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»)	М.В. Звонкин
Главный специалист-дендролог (раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»)	И.В. Михалева
Государственный эксперт-эколог «2.4.1. Охрана окружающей среды» (раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»)	И.А. Стародубцев
Государственный эксперт по пожарной безопасности «2.5. Пожарная безопасность» (раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»)	Ю.В. Петкин
Государственный эксперт-инженер «2.4.1. Охрана окружающей среды» (раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»)	Я.Е. Токаревская
Государственный эксперт ГО и ЧС «5.2.8. Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС» (раздел «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»)	П.А. Семинов
Государственный эксперт-инженер «1.2. Инженерно-геологические изыскания» (раздел «Инженерно-геологические изыскания»)	Е.С. Саранцев

Продолжение подписного листа

Государственный эксперт-инженер «1.1. Инженерно-геодезические изыскания» (раздел «Инженерно-геодезические изыскания»)	О.А. Черникова
Государственный эксперт-эколог «1.4. Инженерно-экологические изыскания» (раздел «Инженерно-экологические изыскания»)	Н.М. Сергеева

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

I. Нежилые помещения: общая площадь 11599,7 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная	7898,3		7469,9									
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	3206,6		2161,6									
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	494,8		462,4									
	Итого:	11599,7		10493,9									

В том числе: 1 Площадь подвалов общая _____, основная _____ 2. Цокольн. Эт.: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	ИТОГО:						

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. №	3016
Инвент. №	5
Шифр фонда	
Шифр проекта	

нежилое (административное+производственное) (назначение здания) на _____ (вместимость)

по Дмитровскому шоссе дом № 87 стр. корп.№ _____

Северный АО г. Москвы

1. Общие сведения

Владелец ООО "Дмитровка"

Число этажей 4-3

Год постройки 1990 переоборудовано / пристроено в 2002 г. Год последнего час. рем-та _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, _____ цокольный этаж, мансарда, _____ мезонин, _____ тех.этаж

Материал крыши рубероид по ж/б осн. площадь крыши 4661 кв.м.

Фасад облицовка фасадной плиткой площадь фасадов _____ кв.м.

Число лестниц 3 их уборочная площадь 305 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. _____ кв.м.

Объем 55044 куб. м

Общая площадь по зданию 11599,7 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий _____ кв.м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв.м., в т.ч. общей пл-ди, без уч. балконов и лоджий _____ кв.м.

жилой площади _____ кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв.м.

А. Распределение жилой площади

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
6	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квар-тир	Общая площ без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 4

вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 2,70 Таблица № 53а

№№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборные ж/б	трещены в цок.части здания	4		4	10	0,4
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели, кирпич	мелкие выбоины в фактурном слое	20		20	15	3
	б. Перегородки	гипсолитовые		6		6	10	0,6
3	Перекрытия: чердачные	ж/б плиты	незначит.смещение плит относительно друг друга	9		9	10	0,9
	междуэтажные	ж/б плиты						
	подвальные	ж/б плиты						
4	Крыша	рубероид по ж/б осн-ю	мелкие выбоины и повреждения на поверхности	6		4,5 1,5	15 20	0,7 0,3
5	Полы	линолиум, ковролин	отставание матер. в стыках, местами вздутие	10		10	15	1,5
6	Проёмы: оконные	ПХВ окна	оседание оконных и дверных проемов	12		5,8	10	0,6
	дверные	деревянные, заводского изготовления				6,2	15	0,9
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл.	облицовка фасадной плиткой, оштукатурка, окраска фасадной краской	мелкие волосные трещены, выколы,	7		7	15	1,1
	а.							
	б.							
	Внутрен.отделка	окраска маслян.краской, водозм.краской,	отставание обоев,					
	а.	оклейка винил.обоями	ист.окр.слоя					
	б.							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	радиат.чугун,	ослаблен.сальник.					
	Печное отопление		прокладок,					
	Водопровод	тр.оцинк.	нарушение окраски					
	Канализация	тр.чугун.	отопит.приборов,					
	Радио	от гор.сети	нарушение термоизол.					
	Телефон	от АТС						
	Телевидение							
	Ванны с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч.водосн.	душ						
	Горячее водоснаб.	стояки из оцинк.труб						
	Вентиляция	естествен.,вытяжная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты	1 пассажирский						
	Электроосвещение	220в		14,5		14,5	20	2,9
9	Разные работы	неуч.работы	сколы, выбоины	11,5		11,5	15	1,7
			Итого	100		100		14,6
			процент износа (гр.9) х10	14,6*100				
			удельный вес (гр.7)	100			15%	

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральное	Печное	Печное- газовое	Центральное: от АГВ	Центральное: от ТЭЦ	Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От собственной котельной: На газе	Центральное: От групп. или кварт.котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От групп. или кварт.котельной: На газе	Калориферное	Ванны: душ с горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	горячее водоснаб: От колонк	горячее водоснаб: Центральное	газоснабжение: эл.	газоснабжение:	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
15.02.2006	11599,7		11599,7				11599,7						18/11599,7					11599,7		1/11599,7		1/11599,7	2/11599,7		11599,7	

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб. м.)
1	админ.часть	4	25,28*37,37+12,63*6,33	1024,7	14,40	14756
	производ.	3	109,65*24,52+12,36*0,27+1,89*0,39*4	2694,9	14,40	38807
	тех.эт.		10,50*7,60	79,8	2,20	176
	тех.эт.		12,40*12,00	148,8	2,20	327
	тех.эт.		12,38*13,40	165,9	2,20	365
А	тамбур	1	2,50*3,20+0,25*0,13*2+0,25*0,53*2	8,3	3,00	25
	тамбур		4,19*1,30+4,48*1,45	11,9	3,00	36
	подвал		24,52*7,50	183,9	3,00	552
			Итого:	3728,7		55044

Площадь застройки: 4,08*5,38+7,58*4,13+5,76*0,59+0,60*0,34+0,32*0,58+0,35*0,35*6+1,88*1,68=60,9 кв.м.
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)
застр.=3728,7+60,9=3789,6 кв.м.; съемки=12656,0 кв.м.

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 18

вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 4,60 Таблица № 5д

№ № пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборные ж/б	трещины в цок.части здания	8		8	10	0,8
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б панели, кирпич	мелкие выбоины в фактурном слое	32		23,4	15	3,5
	б. Перегородки	гипсолитовые				8,6	10	0,9
3	Перекрытия: чердачные	ж/б плиты	незначит.смещение плит относительно друг друга	20		20	15	3
	междуэтажные	ж/б плиты						
	подвальные	ж/б плиты						
4	Крыша	рубероид по ж/б осн-но	мелкие выбоины и повреждения на поверхности	5		3,8	15	0,6
						1,2	20	0,2
5	Полы	цементные	истертость в ходовых местах	13		13	15	2,0
6	Проемы: оконные	остекленные	осседание оконных и дверных проемов	7		3,4	10	0,3
	дверные	метал.переплеты				3,6	15	0,5
		деревянные						
		ворота метал.						
7	Наружная отделка архитект. оформл. а.	оштукат., окраска фасадной краской	мелкие трещены, выколы	3		3	15	0,5
	б.							
	Отдел. разн: а. Внутрен.отделка	окраска маслян.краской						
	б.	побелка						
8	Центр. отопление	рад.чугун.	ослабление прокладок, нарушение окраски, нарушен.теплоизол.					
	Печное отопление							
	Водопровод	тр.оцинков.						
	Канализация	тр.чугун.						
	Радио	от гор.сети						
	Телефон	АТС						
	Телевидение							
	Электротехнические и электросантехнические работы: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч.водосн.	стояки из оцинк.труб						
	Горячее водоснаб.	естествен. вытяжная						
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод	2 грузовых, 1 подъемник						
	Лифты	220в					20	1,8
	Электроосвещение			9		9		
9	Разные работы	неучт.работы	скосы, выбоины	3		3	15	0,5
			Итого	100		100		14,6
			процент износа (гр.9) х1		14,6*100			
			удельный вес (гр.7)		100			15%

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	А																		
Назначение	тамбур																		
Этажность	1																		
Описание конструктивных элементов и их удельные веса: Фундаменты	цем.ж/б	6																	
Стены и перегородки	кирп.	29																	
Перекрытия	ж/б	10																	
Крыша	метал.	18																	
Полы	цемент	10																	
Проёмы: оконные																			
дверные	мет. ворота	10																	
отделочные работы	рас.швов	8																	
внутр. сантехн- и электротехнич. устр-ва																			
прочие работы	неучт.работы	6																	
№ сборника	28																		
№ таблицы	165а																		
Удельный вес оценив. объекта в %	97																		
Износ в %	10%																		
	19																		
	18																		
	17																		
	16																		
	15																		
	14																		
	13																		
	12																		
	11																		
	10																		
	9																		
	8																		
	7																		
	6																		
	5																		
	4																		
	3																		
	2																		
	1																		

1	2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы		оконные перепл.	кв.м											
21			двери внутрен.	шт.											
22			двери наружные	шт.											
23	Фасад- наруж. отделка			кв.м.											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	труды центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или колориферное	кв.м											
27			печи на твердом или газов.топл.	шт.											
28		водопровод	АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопров. Трубы	п/м											
32		канализ	унитазы	шт.											
33			смывные бачки	шт.											
34			канализац. трубы	п/м											
35			трубы горяч. водсн.	п/м											
36			ванны	шт.											
37			души	шт.											
38			колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39			трубы газовые	п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41			газовые 4-х конф.	шт.											
42			электрические	шт.											
43			телевидение	общая антенна											
44			лифты	шт.											
45			световая электропр.	п/м											
46			силовая электропр.	п/м											
47			вводные устройства	шт.											
48			электрощитов	шт.											
49			вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50			мусоропр. стволы	п/м											
51	Прочие работы		балконы / лоджии	шт.											
52			эркеры	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.											
54			площадки	кв.м.											
55			ограждения	п/м											
56			мусоросб. камеры	шт.											
57			бойлерные	шт.											
58			тепловые узлы	шт.											
59			водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

" 00 " _____ 20 г. Работу выполнил _____

(должность, Ф.И.О., подпись)

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы	на объем строения		удельный вес строения после	Стоим. ед. изм. после примен.поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстано - вительная стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	администр.	4	53а	27,0	100							100	27,0	10000	270000	15	229500
	администр.	4	53а	27,0	100					0,98		98	26,46	5295	140106	15	119090
	производст.	18	5д	9,1	100							100	9,10	39172	356465	15	302995
А	пристройка	28	165а	29,1	0,97							97,0	28,23	8	226	10	181
	766797*1,24*1,01*1,56=1498125																
Работу выполнил														Всего	766797		651766

паспорт переписан по сос-ю на 15.02.2008 г.

Проверил бригадир _____ % износа на 2008г.

Начальник Бюро _____ Рогозина А.Н.

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребности в капремонте: всего	в том числе: ремонт	смена	цена за единицу: ремонт	смена	сумма в руб.	Выполнено: 20 г.	20 г.	20 г.	20 г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты														
2	Стены		куб. м.												
3	Стены		кв.м												
4	Перегородка дерев.		кв.м												
5	Перегородка несгораемая		кв.м												
6	Перекрытия	чердачные	кв.м												
7		междуэтажные	кв.м												
8		санузлов	кв.м												
9		подвальные	кв.м												
10	Крыша	стропила	кв.м												
11		обрешетка	кв.м												
12		кровля	кв.м												
13		водосточные трубы	кв.м												
14		внутренний водосток	кв.м												
15	Полы	дощатые													
16		паркетные													
17		линолиум или синт.													
18		плиточные													
19		прочие													

Инвентарный план составлен по состоянию на «15» 03 2008 г.

Руководитель группы по инвентаризации _____

Цырульникова Валентина Афанасьевна

Проверил _____

«13» 03 2008 г.

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

I. Нежилые помещения: общая площадь 891,2 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом.												
	(гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная	527,7		452,5									
4	Складская	315,9		315,9									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	47,6		47,6									
	Итого:	891,2		816									

В том числе: 1 Площадь подвалов общая _____, основная _____ 2. Цокольн. Эт.: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	ИТОГО:						

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

производственное (назначение здания) на _____ (вместимость)

по Дмитровскому шоссе дом № 87 стр. корп.№ 2

Северный АО г. Москвы

Кварт. №	3016
Инвент. №	5
Шифр фонда	
Шифр проекта	

1. Общие сведения

Владелец ООО "Дмитровка"

Число этажей 1

Год постройки 1990 переоборудовано (пристроено) в _____ г. Год последнего час. рем-та _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, тех.этаж

Материал крыши рубероид площадь крыши 1144 кв.м.

Фасад оштукатурка площадь фасадов _____ кв.м.

Число лестниц _____ их уборочная площадь _____ кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. _____ кв.м.

Объем 4680 куб. м

Общая площадь по зданию 891,2 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий _____ кв.м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв.м., в т.ч. общей пл-ди, без уч. балконов и лоджий _____ кв.м.

жилой площади _____ кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв.м.

А. Распределение жилой площади

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
6	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квар-тир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 18

вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 4,20 Таблица № 5в

№№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/б	мелкие трещены в цоколе	8		8	10	0,8
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещены и отпад.штук., выветрив.швов,	32		23,4	20	4,7
	б. Перегородки	кирпичные	трещены в местах сопряжения			8,6	15	1,3
3	Перекрытия: чердачные	ж/б плиты	трещены в швах	20		20	10	2,0
	междуэтажные		между плитами					
	подвальные							
4	Крыша	рубероид по ж/б	трещены в наружном покрытии	6		4,5 1,5	15 20	0,7 0,3
5	Полы	цементные	стретость в ходовых местах	14		14	25	3,5
6	Проёмы: оконные	деревянные, остекленные	переплеты рассохлись,	7		3,4	20	0,7
	дверные	деревянные,	покрробились			3,6	25	0,9
7	Отдел. расты: Наружная отделка архитект. оформл.	оштукатур.	отпадание штук.,	3		3	25	0,8
	а.							
	б.		загрязн.окр.слоя					
	Внутрен.отделка	окраска маслян.краской						
	а.							
	б.							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	от ТЭЦ	ослабление прокладок	8		8	20	1,6
	Печное отопление		и набивок					
	Водопровод	от гор.сети	запорной арматуры					
	Канализация	сброс в гор.сеть	нарушение окр.слоя					
	Радио		трубопров.					
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны с газовой колон.							
	Ванны с дровян. колон.							
	Ванны с горяч.водосн.	душ						
	Горячее водоснаб.	централизованное						
	Вентиляция	естествен.						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение	220в						
9	Разные работы	неуч.работы	сколы, выбоины трещены	2		2	15	0,3
			Итого	100		100		17,6
Процент износа, приведённый к 100 по формуле			процент износа (гр.9) х10	17,6*100				
			удельный вес (гр.7)	100			18%	

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральное	Печное	Печное- газовое	Центральное: от АГВ	Центральное: от ТЭЦ	Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От собственной котельной: На газе	Центральное: От групп. или кварт.котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От групп. или кварт.котельной: На газе	Калориферное	Ванны: душ с горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	горячее водоснаб: От колонк	горячее водоснаб: Центральное	газоснаб-жение: эл.	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
18.02.2009	891.2		891.2				891.2						1/891.2					891.2						891.2	

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб. м.)
2	нежилое	1	66,49*15,64	1039,9	4,50	4680
			Итого:	1039,9		4680

Площадь застройки: 1039,9+14,14*2,50+5,86*2,50+4,36*2,50+30,0*1,50=1103,8 кв.м.

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. Средняя жилая площадь квартиры Сборник №

вид внутренней отделки Средняя внутренняя высота помещений Таблица №

№№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов денежное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные							
	междуэтажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы: оконные							
	дверные							
7	Отдел. работы: а. Наружная отделка архитект. оформл.							
	б. Внутрен.отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
9	Разные работы							
			Итого					
			процент износа (гр.9) х1					
			удельный вес (гр.7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проёмы: оконные	Проёмы: дверные	отделочные работы	внутр. сантарно- и электротехнич. устр-ва	прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

№ п/п	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на объем строения	от группир. по этажам	на удельный вес строения	Стоим. ед. изм. после примен. попр. коэф.	Объем или площадь	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
2	нежилое	18	5в	11,2	100							100	11,20	4680	52416	18	42981
						52416*1,24*1,56*1,01=102407											
														Всего	52416		42981

Работу выполнил _____ паспорт переписан по сос-ю на 18.02.2009 г.

Проверил бригадир _____ % износа на 2009г.

Начальник Бюро _____ Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребности в капремонте: всего	в том числе: ремонт	в том числе: смена	цена за единицу: ремонт	цена за единицу: смена	сумма в руб.	Выполнено: 20 г.	20 г.	20 г.	20 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты	куб. м												
2	Стены	кв.м												
3	Стены	кв.м												
4	Перегородка дерев.	кв.м												
5	Перегородка несгораемая	кв.м												
6	чердачные	кв.м												
7	междуэтажные	кв.м												
8	санузлов	кв.м												
9	подвальные	кв.м												
10	стропила	кв.м												
	обрешетка	кв.м												
	кровля	кв.м												
	водосточные трубы	кв.м												
	внутренний водосток	кв.м												
	дощатые													
	паркетные													
	линолиум или синт.													
	плиточные													
	прочие													

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы: оконные перепл.	кв.м											
21	двери внутрен.	шт.											
22	двери наружные	шт.											
23	Фасад - наруж. отделка	кв.м.											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства: отопление: трубы центр. отоп.	п/м											
25	радиаторы	секц.											
26	панельное или колориферное	кв.м											
27	печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28	АГВ колонки	шт.											
29	водопровод: умывальники	шт.											
30	раковины	шт.											
31	водопров. Трубы	п/м											
32	унитазы	шт.											
33	смывные бачки	шт.											
34	канализация: трубы	п/м											
35	трубы горяч. водсн.	п/м											
36	ванны	шт.											
37	души	шт.											
38	колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39	трубы газовые	п/м											
40	плиты: газовые 2-х конф.	шт.											
41	газовые 4-х конф.	шт.											
42	электрические	шт.											
43	телевидение	общая антенна											
44	лифты	шт.											
45	световая электропр.	п/м											
46	силовая электропр.	п/м											
47	вводные устройства	шт.											
48	электрощитов	шт.											
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м											
50	мусоропр. стволы	п/м											
51	балконы / лоджии	шт.											
52	эркеры	шт.											
53	ступени	шт.											
54	площадки	кв.м.											
55	ограждения лестниц	п/м											
56	Прочие работы: мусоросб. камеры	шт.											
57	бойлерные	шт.											
58	тепловые узлы	шт.											
59	водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

" 00 " _____ 20 г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)

I. Нежилые помещения: общая площадь 1003,3 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	Общая		Основная		Общая		Основная	
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая												
3	Производственная	822,3		730,5									
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	181		153									
	Итого:	1003,3		883,5									

В том числе: 1 Площадь подвалов общая _____, основная _____ 2. Цокольн. Эт.: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. Детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) кр. Уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	ИТОГО:						

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. №	3016
Инвент. №	5
Шифр фонда	
Шифр проекта	

производственное (назначение здания) на _____ (вместимость)

по Дмитровскому шоссе дом № 87 стр. корп.№ 3

Северный АО г. Москвы

1. Общие сведения

Владелец ООО "Дмитровка"

Число этажей 1

Год постройки 1990 переоборудовано / пристроено в _____ г. Год последнего час. рем-та _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, тех.этаж

Материал крыши рубероид площадь крыши 2130 кв.м.

Фасад оштукатурка площадь фасадов _____ кв.м.

Число лестниц _____ их уборочная площадь _____ кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. _____ кв.м.

Объем 7393 куб. м

Общая площадь по зданию 1003,3 кв.м., в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий _____ кв.м.

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв.м., в т.ч. общей пл-ди, без уч. балконов и лоджий _____ кв.м.

жилой площади _____ кв.м.

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв.м.

А. Распределение жилой площади

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
6	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квар-тир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	число квар-тир	об. пл. без уч.балк и лодж.	жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 18

вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 4,20 Таблица № 5в

№№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	ж/б	мелкие трещены в цоколе	8		8	10	0,8
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещены и отпад.штук., выветрив.швов,	32		23,4	20	4,7
	б. Перегородки	кирпичные	трещены в местах сопряжения			8,6	15	1,3
3	Перекрытия: чердачные	ж/б плиты	незначит.смещение	20		20	15	3,0
	междуэтажные		плит относит. друг друга по высоте					
	подвальные							
4	Крыша	рубероид по ж/б	трещены между пан.покр.	6		4,5 1,5	15 20	0,7 0,3
5	Полы	цемент, линолиум	отдельные мельк.выб., отставание матер. в стыках	14		14	20	2,8
6	Проёмы: оконные	деревянные, остекленные	волосные трещены	7		3,4	15	0,5
	дверные	заводского изготовления	в местах сопряжен. короб. со стенами			3,6	20	0,7
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. б.	оштукатур.	отпадание штук., загрязн.окр.слоя	3		3	25	1,5
	Внутрен.отделка а. б.	окраска маслян.краской						
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	от ТЭЦ	ослабление сальник. набивок прокладок, кранов и запорной арматуры					
	Печное отопление							
	Водопровод	от гор.сети						
	Канализация	сброс в гор.сеть						
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны с газовой колон.							
	Ванны с дровян. колон.							
	Ванны с горяч.водосн.	душ						
	Горячее водоснаб.	централизованное						
	Вентиляция	естествен.						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение	220в		8		8	20	1,6
9	Разные работы	неуч.работы	сколы, трещены	2		2	15	0,3
			Итого	100		100		18,2
			процент износа (гр.9) х10		18,2			
			удельный вес (гр.7)		100			

Процент износа, приведённый к 100 по формуле 18%

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв.м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральное	Печное	Печное- газовое	Центральное: от АГВ	Центральное: от ТЭЦ	Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От собственной котельной: На газе	Центральное: От групп. или кварт.котельной: На твёрд. топливе	Центральное: От групп. или кварт.котельной: На газе	Калориферное	Ванны: душ с горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	горячее водоснаб: От колонк.	горячее водоснаб: Центральное	газоснабжение: эл.		Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
18.02.2009	1003,3		1003,3				1003,3						4/1003,3					1003,3							1003,3	

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб. м.)
3	основное	1	18,42*20,04	369,1	4,30	1587
	основное		66,49*8,84	654,3	4,30	2813
А	пристройка		5,96*3,01	17,9	3,25	58
Б	пристройка		6,78*3,02	20,5	3,25	67
а	пристройка		19,02*5,94-3,01*1,57-0,31*0,98*9+19,88*11,58-0,91*1,70/2* 2+5,83*18,08	441,3	6,50	2868
			Итого:	1503,1		7393

Площадь застройки: 1503,1 кв.м.
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямки, и т.д.)

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. Средняя жилая площадь квартиры Сборник №

вид внутренней отделки Средняя внутренняя высота помещений Таблица №

№ № пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов дленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные							
	междуэтажные							
	подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы: оконные							
	дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а.							
	б.							
	Внутрен.отделка а.							
	б.							
8	Центр. отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Сантехнические и электротехнические работы: с газовой колон.							
	с дровян. колон.							
	с горяч.водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
9	Разные работы							
						Итого		
						процент износа (гр.9) х1		
						удельный вес (гр.7)		

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

VI. Техническое описание холодных пристроек

№ пп.	Описание конструктивных элементов и их удельные веса				Литер по плану	Назначение	Этажность	Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проёмы: оконные	дверные	отделочные работы	внутр. сантехнич. и электротехнич. устр-ва	прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %			
1					а	пристройка	1	бет. 15	мет. 24,7	мет. 12	мет. 16	бет. 15	мет.	охр. 2	220в 1	неучт.работы 1		20	175	86,7	0%			
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								
11																								
12																								
13																								
14																								
15																								
16																								
17																								
18																								
19																								

1	2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Внутренние санитарные и электрические устройства	Проемы	оконные перепл.	кв.м											
21			двери внутрен.	шт.											
22			двери наружные	шт.											
23	Фасад- наруж. отделка			кв.м.											
24		отопление	труды центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или колориферное	кв.м											
27			печи на твердом или газов.топл.	шт.											
28			АГВ колонки	шт.											
29		водопровод	умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопров. Трубы	п/м											
32		канализ	унитазы	шт.											
33			смывные бачки	шт.											
34			канализац. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водсн.		п/м											
36		ванны		шт.											
37		души		шт.											
38		колонки газ. или тверд. топл.	на	шт.											
39		трубы газовые		п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41			газовые 4-х конф.	шт.											
42			электрические	шт.											
43		телевидение		общая антенна											
44		лифты		шт.											
45		световая электропр.		п/м											
46		силовая электропр.		п/м											
47		вводные устройства		шт.											
48		электрощитов		шт.											
49		вентиляц. стволы трубы	и	п/м											
50		мусоропр. стволы		п/м											
51		балконы / лоджии		шт.											
52		эркеры		шт.											
53	Прочие работы	лестницы	ступени	шт.											
54			площадки	кв.м.											
55			ограждения	п/м											
56		мусоросб. камеры		шт.											
57		бойлерные		шт.											
58		тепловые узлы		шт.											
59		водоподкачки		шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

" 00 " _____ 20 г. Работу выполнил _____

(должность, Ф.И.О., подпись)

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы	на объем строения		удельный вес строения после	Стоим. вд. изм. после примен.поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстано - вительная стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	прозвод.	18	5в	11,2	100							100	11,20	4525	50680	18	41558
а	пристройка	20	175	5,8	86,7							86,7	6,69	2868	19187	0	19187
19187*1,01*1,24=24030 ; 50680*1,24*1,01*1,56=99016																	
Всего															69867		60745

Поэтажный план составлен по состоянию на

« 18 » 03 2009

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Цырульникова Валентина Афанасьевна

План снял

Проверил

Работу выполнил

паспорт переписан по сос-ю на 18.02.2009 г.

Проверил бригадир

% износа на 2009г.		
Рогозина А.Н.		

Начальник Бюро

« 13 » 13 2009

III Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребности в капремонте: всего	в том числе: ремонт	смена	цена за единицу: ремонт	смена	сумма в руб.	Выполнено: 20 г.	20 г.	20 г.	20 г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Фундаменты														
2	Стены		куб. м.												
3	Стены		кв.м												
4	Перегородка дерев.		кв.м												
5	Перегородка несгораемая		кв.м												
6	Перекрытия	чердачные	кв.м												
7		междуэтажные	кв.м												
8		санузлов	кв.м												
9		подвальные	кв.м												
10	Крыша	стропила	кв.м												
11		обрешетка	кв.м												
12		кровля	кв.м												
13		водосточные трубы	кв.м												
14		внутренний водосток	кв.м												
15	Полы	дощатые													
16		паркетные													
17		линолиум или синт.													
18		плиточные													
19		прочие													

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

-

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел.:(495) 957-69-57, факс:(495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77. rosreestr.ru

ООО «Дмитровка»
Дмитровское ш., д. 87, стр. 2
Москва, 127238

26.04.2016 № 77/009/052/2016-298

на № _____ от _____

О внесении в Единый государственный реестр прав записи
о прекращении права собственности на объект
недвижимого имущества, расположенный по адресу:
г.Москва, Дмитровское ш., д. 87, стр. 4

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве доводит до Вашего сведения, что на основании заявления от 04.04.2016 вх. № 77/009/052/2016-298 в Единый государственный реестр прав 26.04.2016 внесена запись № 77-77/009-77/009/052/2016-298 о прекращении права собственности ООО «Дмитровка» на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г.Москва, Дмитровское ш., д. 87, стр. 4 (условный 20945, площадь 135,1 кв.м), в связи с его сносом.

Государственный регистратор Федосова Т.О.

Тел: 8(499)977-72-95

Московский комитет по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Произведена государственная регистрация
"18" мая 1999 года
№ 3/1999-12527
Уполномоченный
№ 5

кадастровый № 77-09-02023-014

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N М-09-013545 "15" февраля 1999 г.

Московский земельный комитет, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и **Акционерное общество открытого типа "Мебельсервис"**, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Дронова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Северного административного округа г.Москвы от "19" сентября 1996 г. N 1767-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу открытого типа "Мебельсервис" во вл.87 по Дмитровскому шоссе" и от "06" ноября 1998 г. N 1319-р МКЗ (рег. N Московского земельного комитета РД4-4956/8 от 06.11.98г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью **23800 (двадцать три тысячи восемьсот) кв.м**, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Дмитровское шоссе, вл.87, предоставляемый в аренду для использования территории под производство мебели и столярных изделий, товаров народного потребления, товаров производственно-технического назначения, а также оптово-розничной торговли произведенной продукции.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На участке расположены:

- одноэтажное кирпичное здание - административно-производственное;
- одноэтажное кирпичное здание - проходная;
- здание переменной этажности 2-4 этажное железобетонное - производственное;
- одноэтажное кирпичное здание - бытовые, складские помещения, бойлерная;
- подземное кирпичное газоубежище.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается на **25 (двадцать пять) лет** и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-09-013545 «15» февраля 1999 г.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г.Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

-- Арендатор обязуется до "**15**" **апреля 1999 года** обеспечить по техническому заданию Москомзема выполнение работ по закреплению границ земельного участка на местности и в двухдневный срок представить Арендодателю отчет о проделанной работе для внесения в настоящий Договор необходимых изменений.

Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, оформляется дополнительным соглашением Сторон.

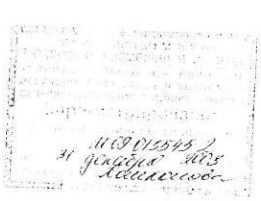
5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

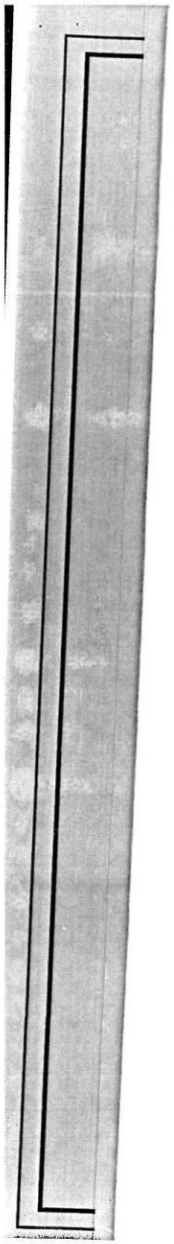
Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.





tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г.Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего опла-

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

те за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строений и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то действие Договора прекращается.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г.Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

1) Приложение N 1 - Арендная плата.
2) Приложение N 2 - План границ земельного участка.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение N 1 к договору
N М-09-013545
от "15" февраля 1999 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

АООТ "Мебельсервис"

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

1.1.	Площадь участка всего	га	2.3800
1.2.	Территориально-экономическая зона г.Москвы		22
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	ЭКЮ/га	15000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города		0.35

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит)	ЭКЮ	12495.00
2.2.	С учетом льгот	ЭКЮ	-----

Арендная плата вносится: **Банк получателя**: АКБ "Русский земельный банк" г. Москва, к/с 30101810700000000730, БИК 044652730,
Получатель платежа: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет, р/с 40603810300001000011 **(ГНИ N 11 САО)**.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. N 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве".
2. **При оформлении платежного поручения ссылка на номер договора аренды земельного участка и номер ГНИ обязательна.**

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Председатель Московского земельного комитета

м.п.
" " 1998 г.
В.Н. Дамурчиев

От Арендатора:
Генеральный директор
АООТ "Мебельсервис"

м.п.
"2" февраля 1999г.
А.С.Дронов

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Представитель Арендодателя:	Арендатор:
Московский земельный комитет	**АООТ "Мебельсервис"**
113054 Москва, ул.Бахрушина, д.20	127238 Москва, Дмитровское ш., д.87
ИНН 7705031674	ИНН 7711063603
Р/с N 40603810438110100034	Р/с N 40702810038080101118
в Донском ОСБ N 7813	в Железнодорожном ОСБ 8180
БИК 044525342	МБ АК СБ РФ
к/с 30101810600000000342	БИК 044525342
МБ АК СБ РФ г.Москва	к/с 30101810000000000342
Телефоны:156-08-00-ТОРЗ САО	Телефон 489-43-11, 487-73-61
959-18-69- земельные платежи	Факс 487-15-75
959-18-53- курс ЭКЮ	
959-19-62- юридическое управ.	
ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на девяти листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. **От Арендодателя:**
Председатель Московского земельного комитета

м.п.
" " 1998 г.
В.Н. Дамурчиев

От Арендатора:
Генеральный директор
АООТ "Мебельсервис"

м.п.
"2" февраля 1999г.
А.С.Дронов

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-09-013545

" 15 " февраля 1999 г.
м.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Московский земельный комитет

План земельного участка

Акционерного общества открытого типа "Мебелькомплекс"

по адресу: Дмитровское шоссе, вл. 87

Кадастровый № 77-01-020025-014

Масштаб 1 : 2000

Начальник ТОРЗ _____ Е.Г.Крамчинский

МП

7.Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

8.Нормативные акты, предусматривающие изменение размера и сроков внесения арендной платы за землю, официально публикуются и не доводятся Арендодателем до Арендатора.

Арендодатель и Арендатор вправе уточнять размер арендной платы по настоящему договору путем заключения соответствующих дополнительных соглашений.

9.Реквизиты для внесения арендной платы указаны в приложении №1 к договору аренды в редакции Дополнительного соглашения.

Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, Арендодатель обязуется опубликовывать их в официальных периодических изданиях (газетах "Тверская-13", "Вестник Мэрии Москвы" и др.), а также вправе сообщить об этом Арендатору письменно по указанному в Договоре адресу.

Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

10.Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

11.Настоящее соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет

113054, г. Москва, ул. Бахрушина, дом 20
ИНН 7705031674
Р/с № 40603810900001300001
В АКБ «Русский земельный банк»
г. Москва
Корр.сч.30101810700000000730
БИК 044552730
Телефон:156-08-00 – ГОРЗ САО

Арендатор:
Открытое акционерное общество «Мебельсервис»
127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87
ИНН 7711063603
р/с 40702810038080101118
в Тверском ОСБ 7982 Сбербанка России
г. Москва
корр.сч. 30101810400000000225
БИК044525225
Телефон 489-43-11
Телефакс 487-15-75

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном административном округе города Москвы

_____ А.А. Синицын
"___" _____ 200 _ года

От Арендатора:

Временно исполняющая обязанности генерального директора ОАО «Мебельсервис»

_____ О.В. Исаева
"25" февраля 2002 года

Учетный номер настоящего
дополнительного соглашения
№ М – 09 – 013545 – 1
от «13» февраля 2002 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору от 15 февраля 1999 года № М-09-013545

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Северном административном округе города Москвы Синицына Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 27 декабря 2001 года № 33-И-9829 1-(66), от имени Мэрии (Администрации) города Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество «Мебельсервис»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Временно исполняющей обязанности генерального директора Исаевой Оксаны Валерьевны, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с Законом города Москвы от 16.07.97г. № 34 "Об основах платного землепользования в городе Москве" и распоряжениями Мэра города Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве", от 02.04.99г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года», согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор.

1.В связи с изменением наименования Арендатора (свидетельство Московской регистрационной Палаты от 17 июня 1994 года № 032.682, выданное 25 февраля 2000 года), именовать Арендатора по всему тексту Договора – **Открытое акционерное общество «Мебельсервис».**

2.Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 (на двух листах) в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.

3.Сохранить порядок и срок внесения арендной платы, установленный пунктом 3. Договора - ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

4.В соответствии с распоряжением Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы землю с 1 января 1999 года» применять с 1 января 1999 года в качестве единицы исчисления ставок арендной платы за землю рубль.

5.При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель, согласно приложению № 5 к распоряжению Мэра от 25.09.98г. № 980-РМ, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.

6.Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения и или отмены) ставок арендной платы и или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации множителей инфляции) нормативными актами г. Москвы и или РФ без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и или дополнений в настоящий Договор.

Исчисления и уплата Арендатором арендной платы в ином размере начинается со дня, с которого в соответствии с нормативными актами предусматривается вышеуказанное изменение (введение, отмена).

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

(лист 2)

Примечания:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании:
- распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве»;
- распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ. «Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года»;
- постановления Правительства Москвы от 20.07.99г. № 670 (п.5);
- постановления Правительства Москвы от 01.02.2000 № 79;
- Закона города Москвы от 24.12.99г. № 40 «О бюджете города Москвы на 2000 год»;
- Закона города Москвы от 27 декабря 2000 года № 41 «О бюджете города Москвы на 2001 год»;
- Федерального закона от 03.12.99г. № 227-ФЗ «О федеральном бюджете на 2000 год»;
- Федерального закона от 14.12.2000 № 150-ФЗ «О федеральном бюджете на 2001 год»;
- Федерального закона от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога».

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном административном округе города Москвы

М.П. Синицын

«__» _____ 200__ года

От Арендатора:

Временно исполняющая обязанности генерального директора ОАО «Мебельсервис»

В. Исаева

«__» _____ 200__ года

м.п.

Приложение № 1 к договору
№ М-09-013545 в редакции
дополнительного соглашения № 1

(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка	га	2.3800
1.2.	Территориально-экономическая зона г.Москвы		22
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель с 1 января 1999 года	руб/га	180000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.35

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
(экономическое приложение № 1)

2.1.	Ежегодная арендная плата с 01 января 1999 года до 31 июля 1999 года	руб	149940.00

3. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
(экономическое приложение № 2)

3.1.	Поправочный коэффициент (инфляции) с 01 августа 1999 года до 31 марта 2000 года		1.3
3.2.	Ежегодная арендная плата с 01 августа 1999 года до 31 марта 2000 года	руб	194922.00

4. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
(экономическое приложение № 3)

4.1.	Коэффициент индексации (инфляции) с 01 апреля 2000 года до 30 июня 2001 года		1.56
4.2.	Коэффициент индексации арендной платы за землю, учитывающий уровень инфляции с 01 июля 2001 года до 31 декабря 2001 года		1.72
4.3.	Коэффициент индексации ставок арендной платы с 01 января 2002 года		2.4
4.4.	Ежегодная арендная плата с 01 апреля 2000 года до 30 июня 2001 года	руб	233906.40
4.5.	Ежегодная арендная плата с 01 июля 2001 года до 31 декабря 2001 года	руб	257896.80
4.6.	Ежегодная арендная плата с 01 января 2002 года	руб	359856.00

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
Арендная плата вносится: Получатель платежа: ИНН 7710286205,
УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)
Р/с 40101810500000010040
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России
БИК 044583001
Назначение платежа *): (код бюджетной классификации 2010202)
Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года.
*) реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата заполняются плательщиком самостоятельно.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Учетный номер настоящего
Дополнительного соглашения
№ М – 09 – 013545 – 2
от «__» _____ 200__ года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору от 05 февраля 1999 года № М-09-013545

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника Объединения регулирования землепользования в Северном административном округе города Москвы Спицына Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема от 04 августа 2003 года № 33-Д-1/3-(139), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **Открытое акционерное общество «Мебельсервис»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Свищева Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северного административного округа города Москвы от 22 сентября 2003 года № 6989 «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 15.02.1999 № М-09-013545 Открытого акционерного общества «Мебельсервис», заключили внести следующие изменения и дополнения в Договор.

1.В пункте 1.1. Договора вместо слов «площадью **23800 (двадцать три тысячи восемьсот) кв. м**» читать «площадью **24252 (двадцать четыре тысячи двести пятьдесят два) кв. м**».

2.Пункт 1.3. Договора изложить в следующей редакции:
«1.3.Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка поворотными точками (Приложение № 2 к Договору аренды в редакции Дополнительного соглашения № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора».

3.Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 (на двух листах) в редакции настоящего Дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора аренды.

4.Раздел 4. «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» изложить в следующей редакции:
«- Арендатор обязуется обеспечить свободный доступ для эксплуатации и обслуживания трансформаторной подстанции (Уч. В)».

5.Раздел «Приложения к договору» изложить в следующей редакции:
«а) Приложение № 1 – Арендная плата.
б) Приложение № 2 – План границ земельного участка.
в) Приложение № 2-а – Ситуационный план М 1:2000».

6.Приложения № 2 и № 2-а к Договору изложить в редакции настоящего дополнительного соглашения № 2.

7.Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон.

Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Представитель Арендодателя:

Московский земельный комитет

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20

ИНН 7705031674
р/с № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный банк» г. Москва
БИК 044552730
к/с 30101810700000000730
Телефоны:156-08-00-ТОРЗ САО
959-19-62- юридическое управ.
ОКПО 16412348

Арендатор:

Открытое акционерное общество «Мебельсервис»

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87

ИНН 7711063603
р/с № 40702810200070000505
в АКБ «Электроника»
БИК 044583825
к/с 30101810800000000825
Телефон: 502-98-78
ОКПО 11277644

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном административном округе г.Москвы (по доверенности от 04 августа 2003 года № 33-И-1/3-(139))

_____ А.Я. Синицын

М.П.

«31» декабря 2003 года

От Арендатора:

Генеральный директор Открытого акционерного общества «Мебельсервис»

_____ М. А. Свищев

М.П.

«31» декабря 2003 года

Приложение № 1 к договору
№ М-09-013545 в редакции
Дополнительного соглашения № 2

(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка с 22 сентября 2003 года	га	2.4252
1.2.	Территориально-экономическая зона г. Москвы		22
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	руб/га	180000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		0.35
1.5.	Коэффициент индексации ставок арендной платы		4.32

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки (оплате не подлежит): –с 22 сентября 2003 года	руб	152787.60
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации (инфляции) базовой ставки: –с 22 сентября 2003 года	руб	660042.43

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ:

Арендная плата вносится:
Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (Москомзем)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва
БИК 044583001
Код бюджетной классификации 2010202
Код ОКАТО 45277559000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № … от …
за … квартал … года (НДС не облагается).
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды является строго обязательным!
*: реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании:
–распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве»;
–распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы землю с 1 января 1999 года»;

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

4

(лист 2)

-Федерального закона от 03.12.99г. № 227-ФЗ «О федеральном бюджете на 2000 год»;
-Федерального закона от 14.12.2000 № 150-ФЗ «О федеральном бюджете на 2001 год»;
-Федерального закона от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»;
-Федерального закона от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации».

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования Москомзема в Северном административном округе г.Москвы (по доверенности от 04 августа 2003 года № 33-И-1/3-(139))

_____ А.Я. Синицын
м.п.
«___» _____ 200_ года

От Арендатора:

Генеральный директор Открытого акционерного общества «Мебельсервис»

_____ М. А. Свищев
м.п.
«___» _____ 200_ года

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МЕБЕЛЬСЕРВИС"

ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, ВЛ. 87

Масштаб 1:2000

/А.Я. Синицын/
Нач. ТОРЗ
м.п.

Приложение № 2-а к Договору арен
лы № М-09-013545 в редакции Д(
полнительного соглашения № 2

Московский земельный комитет

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Открытое акционерное общество «Мебельсервис»

по адресу: Дмитровское шоссе, вл. 87

Кадастровый № 77-09-02025-030

Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ _____ А. Я. Синицын

м.п.

Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон:

Представитель Арендодателя:

Департамент земельных ресурсов города Москвы

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20

ИНН 7705031674
р/с № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный
банк» г. Москва
БИК 044552730
к/с 30101810700000000730
Телефоны:156-08-00-ТОРЗ САО
ОКПО 16412348

Арендатор:

Открытое акционерное общество «Торг-Сервис»

127238, г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87

ИНН 7711063603
р/с № 40702810200070000505
в АКБ «Электроника» г. Москвы
к/с 30101810800000000825
БИК 044583825
Телефон: 775-01-02
ОКПО 11277644

Подписи сторон:

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе г. Москвы

А. Я. Синицын

200_ года

От Арендатора:

Генеральный директор Открытого акционерного общества «ТоргСервис»

М.А. Свищев

М.П. "ТоргСервис"

200_ года

Учетный номер настоящего Дополнительного соглашения № М – 09 – 013545 – от «11» сентября 2005 года

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77/14
Произведена государственная регистрация Гл. упр. Федеральной рег. службы по Москве
Дата регистрации 06 МАЙ 2006
Номер регистрации 77-77-14/002/2006-872
Регистратор (подпись) Булгинцев А.Г. (Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5
к Договору аренды от 15 февраля 1999 года № М-09-013545

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе г. Москвы Синицына Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности от 20 января 2005 года № 33-И-3/5-(74), от имени Правительства Москвы, и **Открытое акционерное общество «ТоргСервис»,** именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Свищева Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор

1. В соответствии со Свидетельством Инспекции МНС РФ № 43 по САО г. Москвы от 13 мая 2004 года Серия 77 № 001847810, основной государственный регистрационный номер 1027700305500, за государственным регистрационным номером 2047743017034 именовать Арендатора по всему тексту Договора – **Открытое акционерное общество «Торг-Сервис».**

2.Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

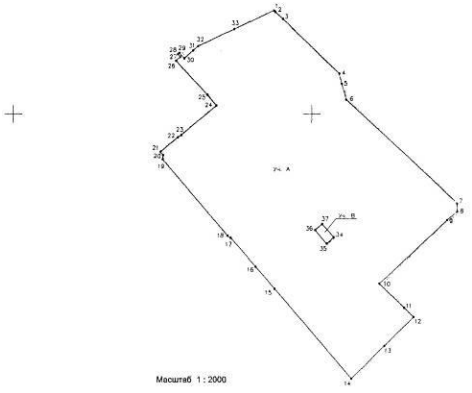
Приложение № 2
к договору № 11-09-013545
Кадастровый № 77:09:0002029:1030
в редакции дополнительного соглашения №2

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МЕБЕЛЬСЕРВИС"

ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, ВЛ. 87



Масштаб 1 : 2000

Румбы и меры длин линий

Номера межевых знаков	Румб град. мин.	Меры длин линий м	Радиус кривой м
	Участок А		
1- 2	ЮВ 46 13.0	1.132	
2- 3	ЮВ 46 13.6	6.972	
3- 4	ЮВ 46 13.6	53.001	
4- 5	ЮВ 13 47.9	6.964	
5- 6	ЮВ 16 51.6	10.947	
6- 7	ЮВ 47 32.3	102.451	
7- 8	ЮЗ 1 18.3	5.182	
8- 9	ЮЗ 50 22.7	9.181	
9- 10	ЮЗ 46 41.8	62.344	
10- 11	ЮВ 46 11.5	23.406	
11- 12	ЮВ 45 47.6	8.741	
12- 13	ЮЗ 45 28.7	27.410	
13- 14	ЮЗ 44 44.1	30.958	
14- 15	СЗ 40 51.7	79.646	
15- 16	СЗ 40 51.7	19.410	
16- 17	СЗ 40 30.7	25.627	
17- 18	СЗ 61 31.2	2.623	
18- 19	СЗ 40 30.0	67.458	
19- 20	СВ 9 20.7	2.802	
20- 21	СЗ 40 28.7	2.736	
21- 22	СВ 50 15.4	15.059	
22- 23	СВ 53 26.3	2.646	
23- 24	СВ 49 54.2	30.478	
24- 25	СЗ 40 3.7	9.413	
25- 26	СЗ 43 17.1	30.887	
26- 27	СВ 47 32.3	3.959	
27- 28	СЗ 41 38.3	2.339	
28- 29	СВ 45 51.6	1.177	
29- 30	ЮВ 43 32.1	4.866	
30- 31	СВ 48 4.1	7.939	
31- 32	СВ 49 44.7	4.316	
32- 33	СВ 64 44.7	26.628	
33- 1	СВ 64 41.1	29.318	
	SA = 24328.8 кв.м.		
	Участок В		
34- 35	ЮЗ 48 45.0	6.412	
35- 36	СЗ 41 50.3	11.961	
36- 37	СВ 48 45.0	6.400	
37- 34	ЮВ 41 53.7	11.961	
	SB = 76.6 кв.м.		
	S=SA-SB		

Площадь участка: 24252.2 кв.м.

Нач. ТОРЗ /А.Я. Синицын/

М. П.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

ДОГОВОР ОБ УСТУПКЕ ПРАВА АРЕНДЫ

город Москва Второе июля две тысячи двенадцатого года

Закрытое акционерное общество «ТоргСервис» (сокращенно - ЗАО «ТоргСервис»), именуемое в дальнейшем «Сторона 1», зарегистрированное 17 июня 1994 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 032.682, ОГРН 1027700305500, ИНН 7711063603, место нахождения: Российская Федерация, 107140, г. Москва ул. Краснопрудная д. 36, стр. 1 офис 4,

в лице Генерального директора Решетниковой Маргариты Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровка» (сокращенно - ООО «Дмитровка»), именуемое в дальнейшем «Сторона 2», зарегистрированное 09 августа 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1117746612125, ИНН 7743825438, место нахождения: Российская Федерация, 127238, г. Москва Дмитровское шоссе, д. 87 стр. 2,

в лице Генерального директора Мальченко Ирины Вениаминовны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор об уступке права аренды (далее также именуемый «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Сторона 1 с согласия Арендодателя передаёт, а Сторона 2 принимает права и обязанности по Договору аренды земельного участка от 15.02.1999г № М-09-013545, зарегистрированному Московским комитетом по регистрации прав (регистрационный округ 01/00) «18» мая 1999 года за № 77-01/00-3/1999-12527 с учетом:

- Дополнительного соглашения №1 от «13» ноября 2002 года к Договору от «15» февраля 1999 года № М-09-013545, учетный номер дополнительного соглашения № М-09-013545-1;
- Дополнительного соглашения №2 от «31» декабря 2003 года к Договору от «15» февраля 1999 года № М-09-013545, учетный номер дополнительного соглашения № М-09-013545-2;
- Дополнительного соглашения №3 от «11» октября 2005 года к Договору аренды от «15» февраля 1999 года № М-09-013545, учетный номер дополнительного соглашения № М-09-013545-3, зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве (номер регистрационного округа 77/14) «06» мая 2006г. за № 77-77-14/002/2006-842;
- Дополнительного соглашения №4 от «03» июня 2011 года к Договору аренды земельного участка от «15» февраля 1999 года № М-09-013545, учетный номер дополнительного соглашения № М-09-013545-4, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (номер регистрационного округа 77) «06» июля 2011 г. за № 77-77-14/007/2011-565,

(далее по тексту Договора – «Договор аренды»), заключенному между Московским земельным комитетом (преобразован в Департамент земельных ресурсов города Москвы) и Стороной 1 сроком на 25 (двадцать пять) лет на земельный участок общей площадью 24 252 кв. м., кадастровый номер: 77:09:0002025:30, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производство мебели и столярных изделий, товаров народного потребления, товаров производственно-технического назначения, а также оптово-розничной торговли произведенной продукции, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (далее по тексту Договора - Участок) в соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка

Участок расположен по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., влад. 87.

На земельном участке располагаются следующие строения:

а) объект недвижимости - нежилое здание, общей площадью 11599,7 кв.м. (Одиннадцать тысяч пятьсот девяносто девять целых семь десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87, стр.1, кадастровый (или условный) номер: 20941;

б) объект недвижимости – нежилое здание, общей площадью 891,2 кв. м. (Восемьсот девяносто одна целая две десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87, стр.2, кадастровый (или условный) номер 20943;

в) объект недвижимости – нежилое здание, общей площадью 1003,3 кв.м. (Одна тысяча три целых три десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87, стр.3, кадастровый (или условный) номер 20944;

г) объект недвижимости - здание, назначение: нежилое, общей площадью 18,9 кв.м. (Восемнадцать целых девять десятых) квадратных метров, расположенное по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 87, стр.4, кадастровый (или условный) номер 20945.

1.2. Право аренды земельного участка по Договору аренды, находится в залоге у ОАО «ТрансКредитБанк» (ОГРН 1027739048204, ИНН 7722080343) на основании:

- Договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № К2600/11-0270ЛВ/3010 от 24.06.2011 года, удостоверенного 24 июня 2011 года Ивановым ,Борисом Сергеевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Громыко Жанны Валентиновны, по реестру за № 2-1963, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве 14 октября 2011 года, номер регистрации 77-77-18/031/2011-655;
- Договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № К2600/11-0271ЛВ/3010 от 26.12.2011 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве 01 марта 2012 года, номер регистрации 77-77-18/021/2012-207 и уступается с согласия ОАО «ТрансКредитБанк» (Письмо ОАО «ТрансКредитБанк» исх. № 5188/26 от 22 июня 2012 года).

1.3. К Стороне 2 переходят права и обязанности Стороны 1 по Договору аренды в полном объёме и на тех условиях, которые предусмотрены Договором аренды.

2. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

2.1. Настоящий Договор является возмездным. В счет уступаемых прав и обязанностей Сторона 2 уплачивает Стороне 1 вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Оплата указанной суммы производится на расчетный счет Стороны 1 в течение 180 (Сто восемьдесят) дней с момента подписания настоящего Договора.

2.2. Стороны установили, что право аренды Участка не признается Сторонами находящимся в залоге у Стороны 1.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Уступка прав по настоящему Договору, подлежит государственной регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора несет Сторона 2.

3.2. Сторона 1 обязуется оплачивать арендные платежи до момента государственной регистрации настоящего Договора. После государственной регистрации настоящего Договора все арендные платежи оплачиваются Стороной 2.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
3 (три) листа (ов)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве 77
Номер регистрационного округа
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 28 ДЕК 2017
Номер регистрации 77-77-01/975/2012-668
Регистратор ПАРКАСЕВИЧ В.В.
(Ф.И.О.)

5. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Любые споры, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения споров путём переговоров споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Настоящий Договор, а также любые сведения, получаемые любой из Сторон от другой Стороны в связи с настоящим Договором, включая среди прочего, финансовые, коммерческие и прочие сведения, считаются конфиденциальной информацией, и Стороны настоящим соглашаются соблюдать конфиденциальность подобных сведений. Стороны не вправе разглашать конфиденциальную информацию каким-либо третьим лицам, кроме как с предварительного согласия другой Стороны, а равно по требованию представителей государственных органов, которые специально уполномочены требовать предоставления им таких сведений в соответствии с законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для Департамента земельных ресурсов города Москвы, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1: Закрытое акционерное общество «ТоргСервис»
Российская Федерация, 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная, д. 36, стр. 1, офис 4
ОГРН 1027700305500, ИНН 7711063603, КПП 770801001
Р/с 40702810038040108368 в Московском банке «Сбербанка России», ОАО
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Сторона 2: ООО «Дмитровка»
Российская Федерация, 127238, г. Москва Дмитровское шоссе, д. 87 стр. 2
ОГРН 1117746612125, ИНН 7743825438, КПП 774301001
р/сч 40702810438120003019 в Московском банке «Сбербанк России», ОАО
к/с 301 018 104 000 000 002 25, БИК 044525225

Сторона 1 ЗАО «ТоргСервис»	Сторона 2 ООО «Дмитровка»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ М.Г. Решетникова	_____ И.В. Мальченко

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

3. В разделе 3. «РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ» в пункте 3.1. после слов «относительно размера ежегодной арендной платы» читать «не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала». Далее раздел 3. «РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ» изложить в следующей редакции:

- в случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

- в случае изменения цели предоставления участка и/или его разрешенного использования, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.2. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в приложении 1 к настоящему Договору. Приложение 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.4. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.5. При передаче Арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. Раздел 4. «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» дополнить абзацами следующего содержания:

- Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования.

- Арендаторы обязаны с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды участка.

- Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

- В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке (помещений в нем), размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

5. В разделе 5. «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА» пункт 5.1. читать в следующей редакции: «Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и

Учетный номер дополнительного соглашения
№ М-09-013545/___ от «16» 05 20 16 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от **15.02.1999 № М-09-013545**

Адрес участка: г.Москва, шоссе Дмитровское, вл.87

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Халовой Галины Ивановны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77АБ 9034264), удостоверенной нотариусом города Москвы Тарасовой Галиной Васильевной 28 декабря 2015 года (запись в реестре за № 5-7759), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТЕТИС Кэпитал» Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Якорь»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гаркуши Евгения Валерьевича, действующего на основании устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных Центральным Банком Российской Федерации 02.09.2014 № 2855, с другой Стороны, в соответствии с обращением от 24.02.2016 № 33-5-28632/16-(0)-0 заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1.В соответствии со ст.271 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.02.2016 № 77/100/042/2016-4073, запись о государственной регистрации права собственности на здание от 22.06.2015№ 77-77/009-77/009/058/2015-561/2; от 26.02.2016 № 77/100/042/2016-4089, запись о государственной регистрации права собственности на здание от 22.06.2015 № 77-77/009-77/009/058/2015-559/2; от 26.02.2016 № 77/100/042/2016-4082, запись о государственной регистрации права собственности на здание от 22.06.2015 № 77-77/009-77/009/058/2015-556/2 права и обязанности по договору аренды от 15.02.1999 № М-09-013545 земельного участка в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят к **Владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Якорь» под управлением ООО «ТЕТИС Кэпитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев с 22.06.2015.**

2 .В разделе 1. «ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»:

- дополнить пункт 1.1. абзацем следующего содержания: «Разрешенное использование Участка согласно кадастровому паспорту от 24.02.2016 № 77/501/16-199899 –эксплуатация территории под производство мебели и столярных изделий, товаров народного потребления и оптово-розничной торговли продукцией»;

- пункт 1.2. читать в следующей редакции: «Установленные в п.1.1 разрешенное использование и цель предоставления Участка могут быть изменены или дополнены на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы».

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

видом разрешенного использования и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора».

6. В разделе 6. «ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ»:

- второй абзац пункта 6.1. читать в следующей редакции: «Использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием».

- дополнить пунктом 6.10 в следующей редакции: «6.10. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) земельного участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования земельного участка».

7. В разделе 7. «САНКЦИИ»:

- пункт 7.2. изложить в следующей редакции: « В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно».

- в пункте 7.3. после слов «без согласия Арендодателя» читать «либо использования Участка с нарушением цели предоставления и вида разрешенного использования Арендатор уплачивают Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка».

- пункт 7.4. читать в следующей редакции: «В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка».

8. Изложить Приложение по расчету арендной платы к договору аренды от 15.02.1999 № М-09-013545 земельного участка в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению.

9. Приложение 2 к договору аренды земельного участка от 15.02.1999 № М-09-013545 изложить в редакции Приложения 2 «Кадастровый паспорт земельного участка» (копия на 3 (трех) листах) к настоящему дополнительному соглашению.

10. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

11. Настоящее дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
Департамент городского имущества города Москвы
Юридический адрес:
125009, г. Москва, Газетный пер., д.1/12
Почтовый адрес:
115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
ИНН 7705031674, КПП 770301001,
ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет № 40201810200000000179
Отделение 1 Москва
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК 044583001
(не для внесения арендной платы)

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «ТЕТИС Кэпитал» Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Якорь»
Юридический адрес:
129090, г. Москва, Ботанический пер., д.5
Почтовый адрес:
129090, г. Москва, Ботанический пер., д.5
ИНН 7709853192 КПП 770201001
Банковские реквизиты:
Расчетный счет № 40701810400260000171
Корреспондентский счет
№ 30101810700000000187
в ПАО «Банк ВТБ» г. Москва
БИК 044525187

13.Подписи Сторон:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы

_____ Г.И. Халова
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор ООО «ТЕТИС Кэпитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Якорь»

_____ Е.В. Гаркуша
м.п.

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-09-013545/
от "__" _____ 201__ г.
к договору аренды
№ М-09-013545 от 15.02.1999

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-013545
Общество с ограниченной ответственностью «ГЕТИС Кэпитал»
Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Якорь»
Кадастровый номер участка 77:09:0002025:30

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка (всего)	24 252	кв. м
1.2	Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2015	862 536 688.68	руб
1.3	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с 22.06.2015 **12 938 050.33** руб.

* - В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата уплачивается Арендатором на основании уведомления Арендодателя.

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (ДГИ)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва
БИК 044583001 КБК 07111105011028001120 ОКТМО 45 335 000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года.
ФЛС № М-09-013545. НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Примечание: Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы
_____ Г.И.Халова
«___» _____ 201__ г.
М.П

От Арендатора:
Генеральный директор ООО «ГЕТИС Кэпитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Якорь»
_____ Е.В.Гаркуша
«___» _____ 201__ г.
М.П

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" декабря 2015г. № 77/501/15-1357319

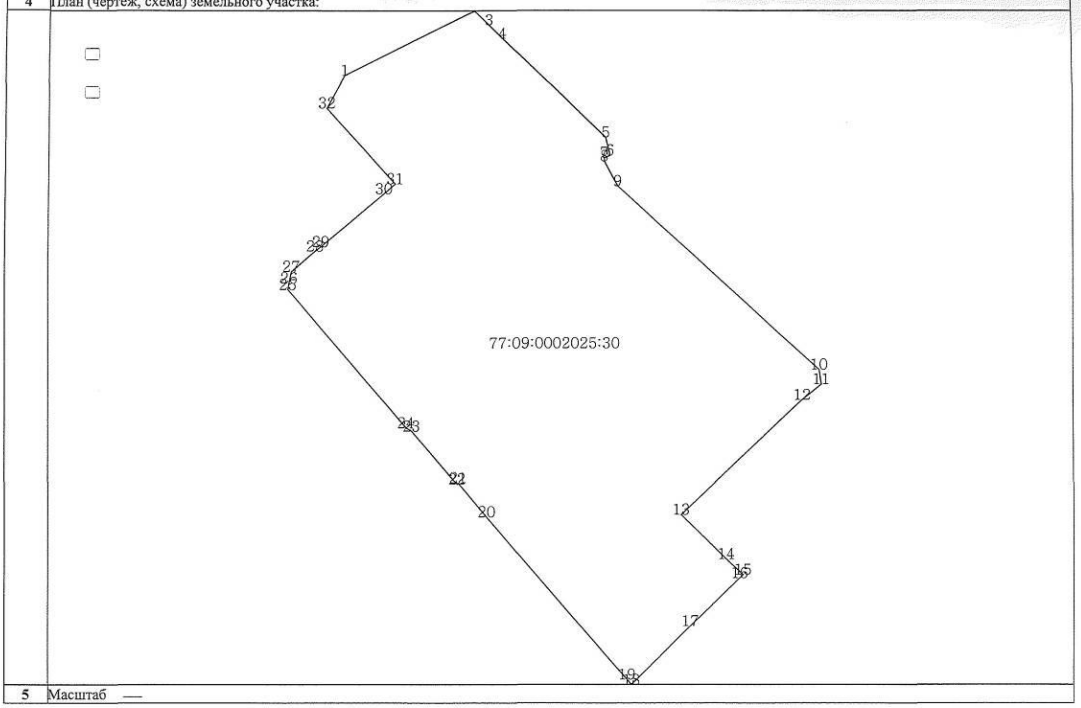
1	Кадастровый номер: **77:09:0002025:30**	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:09:0002025				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 77:09:0002025:1456				
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ш Дмитровское, вл 87				
10	Категория земель: Земли населённых пунктов				
11	Разрешенное использование: эксплуатации территории под произв. мебели и столярных изделий, товаров нар. потребл. и опт.-розн. торговли продукцией				
12	Площадь: 24252 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 862536688.68 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Субботина Людмила Владимировна №77-10-84, ООО "ГеоМенеджер", 121352, г.Москва, ул.Давыдковская, д.12, стр.7, 22.06.2015				

Начальник отдела (наименование должности) М.П. _____ (подпись) Г.С. Баранов (инициалы, фамилия)

"08" декабря 2015г. № 77/501/15-1357319

1	Кадастровый номер:	77:09:0002025:30	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб —

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) Г.С. Баранов (инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"24" февраля 2016г. № 77/501/16-199899

1	Кадастровый номер:	77:09:0002025:30	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3

Сведения о частях земельного участка и обременениях

4	№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
	1	2	3	4
	1	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Общество с ограниченной ответственностью "Дмитровка"

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) Г.С. Баранов (инициалы, фамилия)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационной записи ...
Произведена государственная регистрация ...
Дата регистрации ...
Номер регистрации ...
Регистратор ...
ДОП. СОГЛАШЕНИЯ
29 МАР 2018
ЗЕЗЮКИНА О.Н.

Учетный номер дополнительного соглашения
№ М-09-013545/___ от «12» марта 2018 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка
от **15.02.1999 № М-09-013545**

Адрес участка: **г.Москва, Дмитровское ш., вл.87**

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице заместителя начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы Смирновой Светланы Борисовны, действующей на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, и доверенности (бланк серии 77 АВ 6791233), удостоверенной Фельде Мариной Геннадиевной, нотариусом города Москвы, 27 декабря 2017 (запись в реестре за № 1-137), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Ермилова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с обращением от 19.01.2018 № 33-5-5041/18-(0)-0 заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст.271 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22.01.2018 № 77/100/177/2018-865 (запись о государственной регистрации права собственности от 05.12.2017 №77:09:0002025:1479-77/011/2017-3), от 22.01.2018 № 77/100/177/2018-850 (запись о государственной регистрации права собственности от 05.12.2017 №77:09:0002025:1019-77/011/2017-3), от 22.01.2018 № 77/100/177/2018-848 (запись о государственной регистрации права собственности от 05.12.2017 №77:09:0002025:1018-77/011/2017-3) права и обязанности Арендатора по договору аренды земельного участка от **15.02.1999 № М-09-013545** в полном объеме (в том числе оплата арендных платежей) переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК» (Арендатор) **с 05.12.2017.**

2. Приложение по расчету арендной платы к Договору изложить в редакции Приложения 1 к настоящему дополнительному соглашению.

3. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является составной и неотъемлемой частью Договора.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 84.11.21	Юридический адрес: 127238, г.Москва, Дмитровское ш., д.87,стр.3, пом.III комн.2 этаж А1
Юридический адрес: 125009, г.Москва, Газетный пер., д.1/12	Почтовый адрес: 127238, г.Москва, Дмитровское ш., д.87,стр.3, пом.III комн.2 этаж А1
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7743225864/774301001, ОКПО _____
Расчетный счет № 40201810445250000179 ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525000	Р/сч. № 40702810624000005575 К/сч. № 30101810500000000976 БИК 044525976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО)

7. Подписи сторон.

От Арендодателя:	**От Арендатора:**
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы	Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК»
_____ С.Б. Смирнова	_____ В.А. Ермилов
м.п.	м.п.

Департамент городского имущества города Москвы
Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 5 листов
«11» 05 2018 г.
Исполнитель: Н.Н.Макеева

Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений
Г.И.Халова

Генеральный директор ООО «ТЕТИС Кэпитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Якорь»
Е.В.Гаркуша

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Департамент городского имущества
города Москвы
Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 2 листов
«21» февраля 2018 г.

Исполнитель: Г.А.Арсентьева

Заместитель начальника Управления
оформления вторичных имущественно-
земельных отношений
_____ С.Б.Смирнова

Генеральный директор
Общества с ограниченной
ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК»
_____ В.А. Ермилов

Приложение 1
к дополнительному соглашению
№ М-09-013545/
от "21" марта 2017г.
к договору аренды
№ М-09-013545 от 15.02.1999

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-09-013545
Общество с ограниченной ответственностью
«СЕЛИГЕР ПАРК»
Кадастровый номер участка 77:09:0002025:30

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка всего	24 252	кв. м
1.2	Кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2017*	840 798 408,48	кв. м
1.3	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата **с 05. 12.2017*** **12 611 976,13 руб.**

*** В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата оплачивается Арендатором на основании уведомления Арендодателя.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000 КБК 07111105011028001120 ОКТМО _45 335 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № М-09-013545-_____
НДС не облагается.
Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, от 29.11.2016 № 791-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Заместитель начальника Управления оформления вторичных имущественно-земельных отношений Департамента городского имущества города Москвы
_____ С.Б.Смирнова

От Арендатора :
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «СЕЛИГЕР ПАРК»
_____ В.А. Ермилов

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый №0024 от 20.11.2009

БЕЛОВА
Елена Николаевна

ИНН: 780202996458
ИНН/Паспортные данные

является полномочным членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки»
и имеет право осуществлять оценочную деятельность
на всей территории Российской Федерации в соответствии
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской
Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется
сроком членства в НП «СПО»

Председатель
Совета Партнерства — В. С. Мурашов

Директор — Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027581-3 « 10 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Беловой Елене Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » августа 20 21 г. № 212

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484.


004012 - КАЗ

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 | +7 (495) 025-77-77 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007976/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007976/21 от 28.12.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Белова Елена Николаевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, корп. 1, кв. 4***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

_____(Потапова Е.Ю.)

м.п.
«28» декабря 2021г.

Страхователь:
Белова Елена Николаевна

_____(Белова Е.Н.)

«28» декабря 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 410 (Четыреста десять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.