



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-6 ОТ 09.06.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 990,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ТЕКСТИЛЬЩИКИ, КВ-Л. ВОЛЖСКИЙ БУЛЬВАР 95-Й, КОРП. 7, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК-2"

Заказчик:

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

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 4093, дата регистрации 09.07.2020 г.). Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22.09.1998 г. выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-08158-001000, выдана ФСФР России 30.11.2004 г., без ограничения срока действия.

ЗПИФ Недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 09.07.2020 за №4093).

Получить информацию о деятельности ООО УК "Альфа-Капитал" и паевых инвестиционных фондов, находящихся под ее управлением, включая тексты правил доверительного управления, всех изменений и дополнений к ним, а также сведения о местах приема заявок на приобретение, погашение и обмен инвестиционных паев вы можете получить по адресу 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. Телефоны: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	14
3.2. Местоположение объекта оценки	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
3.4. Классификация недвижимого имущества	29
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	29
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	31
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	33
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	34
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	37
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2022 г.....	38
5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	41
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	43
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2022 г.	46
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2022 г.	65
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
6.1. Основные положения и терминология	74
6.2. Классификация основных средств	77
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	79
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	79
6.5. Этапы проведения оценки.....	82
6.6. Характеристика подходов к оценке	82
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	88
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	90
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	90
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	90
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	121
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	121

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	121
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	131
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	131
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	133
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	134
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7. 2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-13 кв. м, адрес: г. Москва, 6-р Волжский, земельный участок 7/1.
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №6 от 30.05.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>09.06.2022 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2566/20-6</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки</p>	<p>420 290 000 (Четыреста двадцать миллионов двести девяносто тысяч) руб.¹</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)</p>	<p>279 927 000 (Двести семьдесят девять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)</p>	<p>428 219 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов двести девятнадцать тысяч) руб.</p>
<p>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС), в том числе:</p>	<p>428 219 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов двести девятнадцать тысяч) руб.</p>
<p>стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 1 340 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002019:9983 (без учета НДС)</p>	<p>Включена в стоимость здания²</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости³</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

¹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 09.12.2021 г.

² Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого здания.

³В соответствии с п. 26 ФСО №1

1.2. Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7. 2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>09.06.2022 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>30.05.2022 г.– 09.06.2022 г.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. Определение справедливой стоимости здания будет производиться с учетом наличия обременения в виде договора аренды. В случае изменения каких-либо существенных положений договора аренды стоимость объекта должна быть пересчитана. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке 	

<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7. 2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату): <ul style="list-style-type: none"> • первоначальная стоимость, • остаточная стоимость. 2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату). 4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания. 5. Зарегистрированный договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок. 6. Информация и документы в отношении всех ограничений/обременений земельного участка и здания (как существующих, так и планируемых), таких как залог, аренда, субаренда, арест, удержание, сервитут, иное, а также в отношении возможных изъятий Земельного участка. 7. При наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора, а также копии договоров аренды. 8. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий. 9. Информация о величине фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта за последние два года до даты оценки с поэлементной разбивкой по статьям затрат. 10. Величина годовой арендной платы/земельного налога за земельный участок. 11. Информация на бланке компании за подписью и печатью в свободной форме об источниках инженерного обеспечения и коммуникациях (тепло, вода, электроэнергия, сжатый воздух, газ, вентиляция и др.) с указанием поставщика, № договора и подключенных мощностей.
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание - право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". • Земельный участок – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал". <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – не зарегистрировано;

	<ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание – доверительное управление, аренда. <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p>
Форма Отчета Оценщика	1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Срок проведения оценки	7 (семь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160

<p>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</p>	<p>Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</p>
<p>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</p>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
<p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности</p>	<p>14 лет</p>
<p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p>	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков⁴.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалиста</p>	<p>Отсутствует</p>

⁴ Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
Адрес места нахождения и почтовый адрес Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.;
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.;
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.;
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" от 25.09.2014 г.;
	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н;
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

⁵ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 01.06.2022 г. — 9,29%⁶.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выписками из ЕГРН от 20.12.2021 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней

⁶ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

границе рыночного диапазона)⁷, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Также, в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁸, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

8. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН от 20.12.2021 г. на оцениваемое здание зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
10. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
11. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).
12. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 04.06.2022 г.,

⁷ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 Отчета

⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.06.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.

14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т.д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.

15. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

16. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.

17. Справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

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

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения

(УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения.

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки


В соответствии с Задаaniem на оценку №6 от 30.05.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.

Объект оценки представляет собой торговое здание, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Пятерочка".

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7 ЮВАО, р-н Текстильщики ст. м. "Текстильщики"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписки из ЕГРН от 20.12.2021 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002019:1093
Площадь объекта недвижимости, кв. м	990,6
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	420 290 000
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)	420 290 000 ⁹
Кадастровая стоимость, руб.	104 425 842,46
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	105 416,76
Величина налога на имущество, руб./год	1 879 665,16
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда (в том числе, субаренда) Доверительное управление
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

⁹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 09.12.2021 г.

Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1
	ЮВАО, р-н Текстильщики ст. м. "Текстильщики"
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Департамент городского имущества г. Москвы
	Арендатор - Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Магазины (4.4)
Площадь земельного участка, соток	13,40
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:04:0002019:9983
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	68 014 741,8
Арендная плата за земельный участок, руб.	1 020 221,13
Кадастровая стоимость, руб./сотка	5 075 727,00

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



Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ЮВАО, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7.

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа¹⁰

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов.

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,3 млн человек (11% населения Москвы). Из них порядка 72% жителей округа – трудоспособное население, около 18% - дети в возрасте до 18-ти лет и 10% - пенсионеры.

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №57 "Курьяново", №58 "Люблино", №59 "Капотня", №63 "Выхино". В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, "Москабельмет", "Карачаровский механический завод" и другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным.

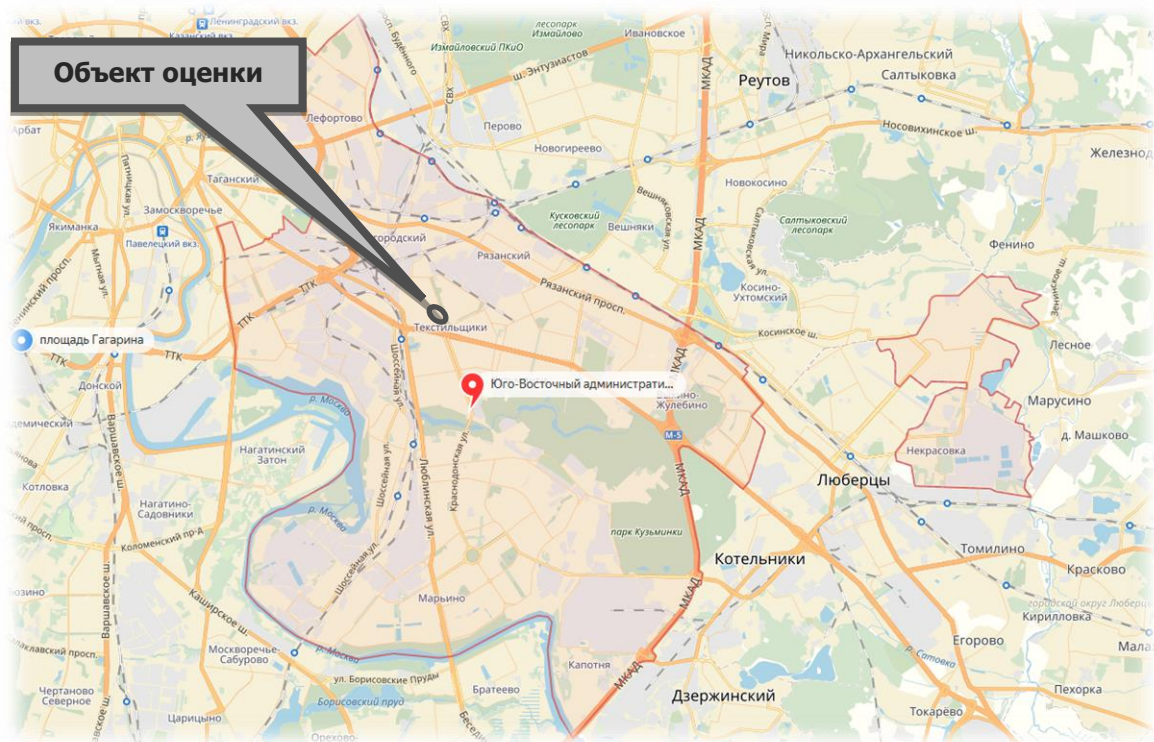
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро "Авиамоторная" Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018-2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

¹⁰ https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; <http://uvao.mos.ru/>

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Текстильщики, в котором расположен объект оценки¹¹

Район Текстильщики входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует одноименное внутригородское муниципальное образование. Район занимает территорию в 591 га. Численность проживающего здесь населения составляет 104 955 чел. (2022 г.). Управление районом осуществляют управа района Текстильщики и прочие районные органы власти.

Данная административная единица на севере граничит с районом Нижегородский, на востоке — с районом Кузьминки, на западе — с районом Печатники, на юге — с районом Люблино, а на северо-востоке — с Рязанским районом.

Территория вошла в состав города Москвы в 1960 году, а современный район Текстильщики был образован в 1995 году.

К основным автомобильным магистралям района Текстильщики можно отнести — Грайвороновскую улицу, Волгоградский проспект, Люблинскую улицу, улицу Юных Ленинцев и Краснодонскую улицу.

На территории района Текстильщики находятся две станции метрополитена ("Текстильщики" Таганско-Краснопресненской линии и "Волжская" Люблинско-Дмитровской линии), одна железнодорожная платформа Курского направления Московской железной дороги — "Текстильщики".

Район Текстильщики является промышленным районом. На территории района 13 крупных промышленных предприятий.

Сеть учреждений образования района Текстильщики состоит из 41 учреждения образования: 8 общеобразовательных школ, 3 школы-интерната, государственное образовательное учреждение центр психолого-медико-социального сопровождения Юго-Восточного учебного округа, 1 школа для детей с недостатками умственного развития, 2 центра образования; 1 вечерняя сменная школа, 3 колледжа; 1 техникум; 17 детских дошкольных учреждений, 1 медицинское училище, Дворец

¹¹ <https://ru.wikipedia.org>; <http://mosopen.ru/>; <http://street-moscow.ru/>; www.moscowmap.ru; <http://uvavo.mos.ru/>

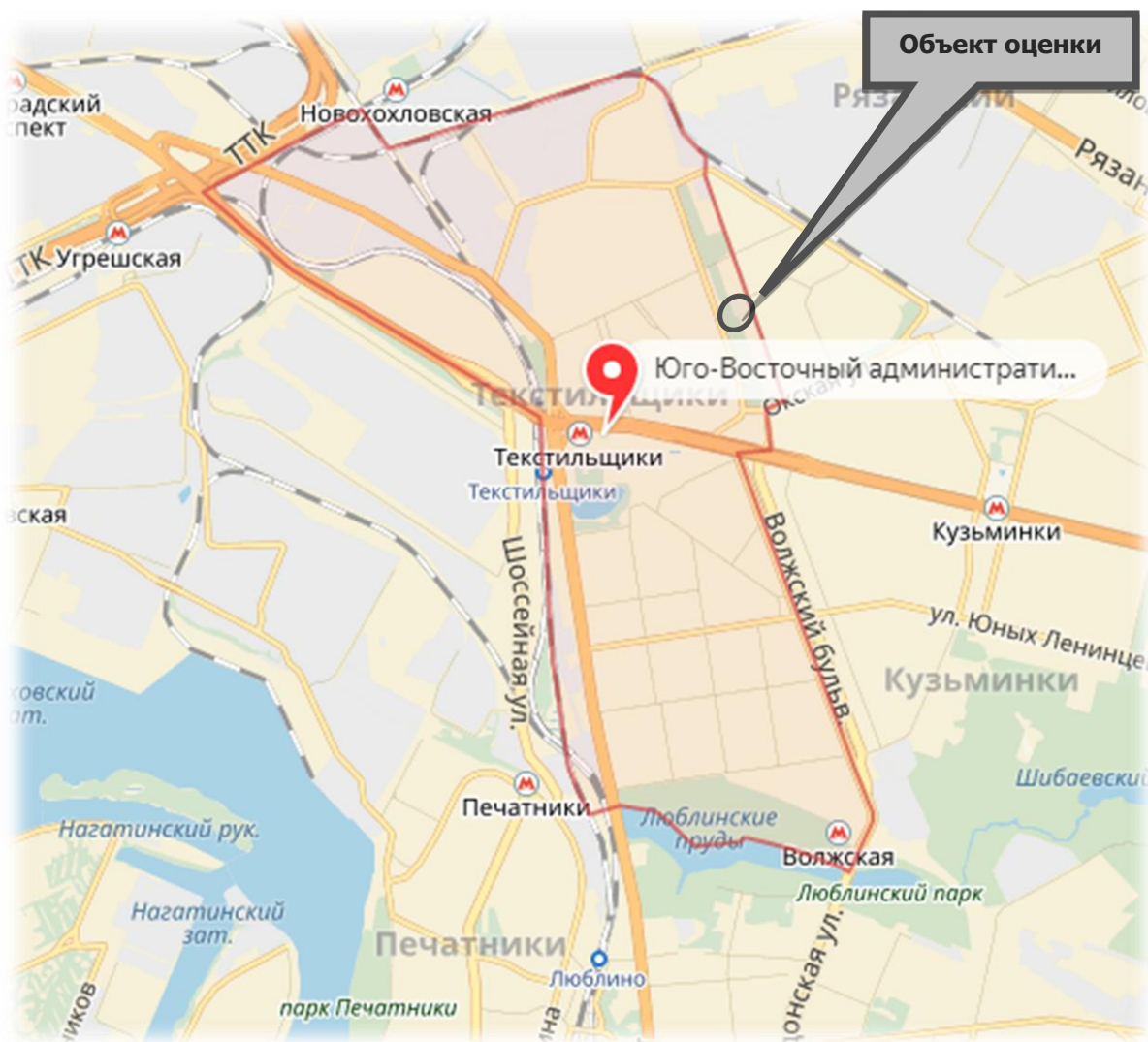
пионеров и школьников им. А.П. Гайдара, Московский экономический институт, Институт управления и права.

В районе работают 9 организаций Здравоохранения: 1 больница, 1 научно-практический центр наркологии, 1 противотуберкулезный диспансер, 6 поликлиник.

В Текстильщиках расположено крупнейшее спортивное сооружение - спортивно-оздоровительный комплекс "Москвич", включающее стадион, ледовый дворец, крытые теннисные корты, дворец спорта и бильярдный клуб.

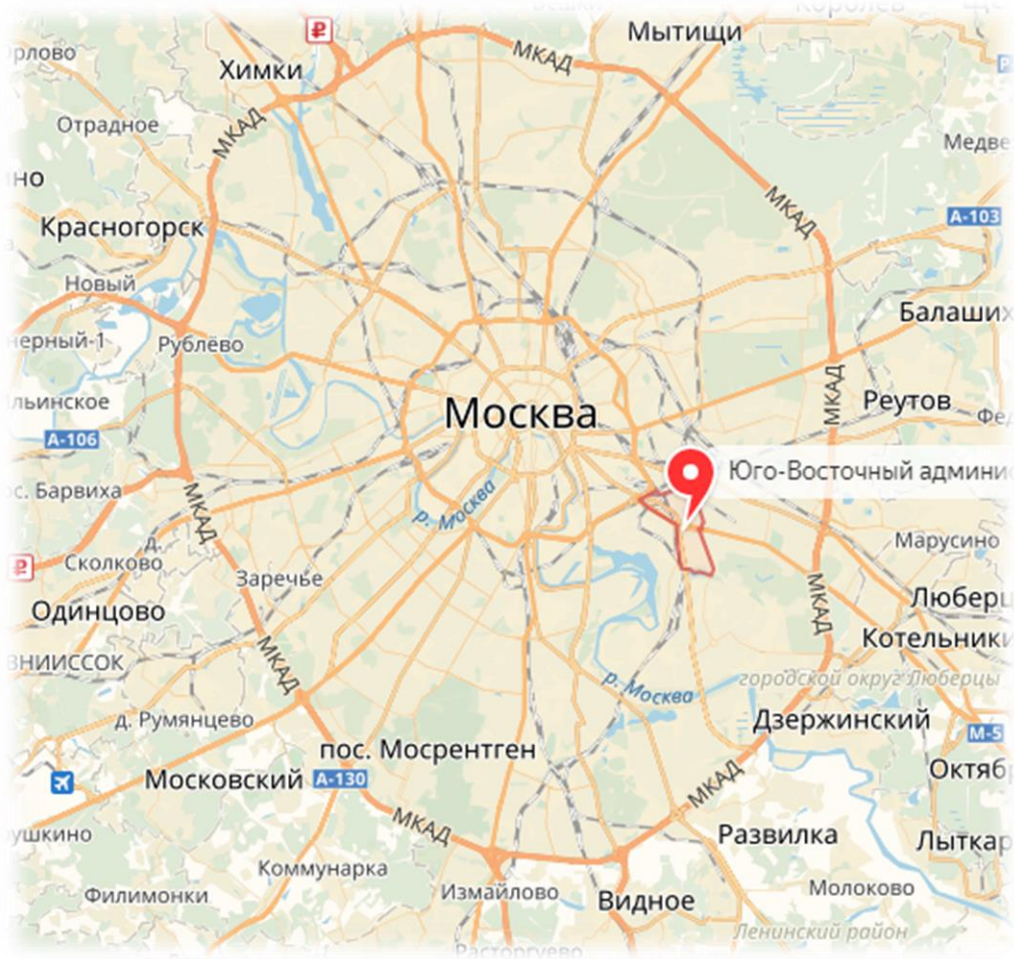
Сегодня в районе действует программа сноса и реконструкции ветхого жилья, идет строительство новых комфортабельных жилых домов с одновременным благоустройством прилегающих территорий.

Рисунок 2. Карта района Текстильщики



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3. Расположение района Текстильщики на карте г. Москвы

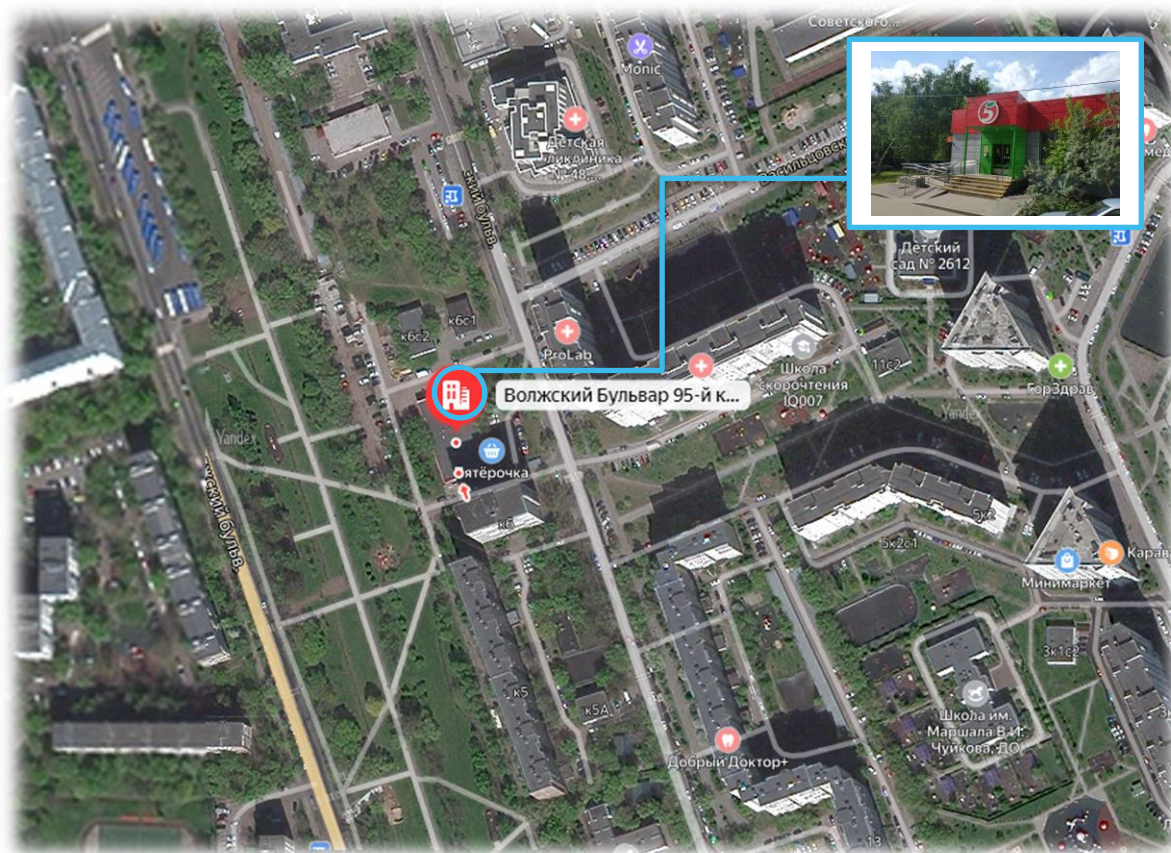


Источник: <http://maps.yandex.ru>

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.4, Рисунок 3.5).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, р-н Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Район расположения	ЮВАО, р-н Текстильщики
Станция метро	ст. м. "Текстильщики"
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: "Волжский бульвар" расположена на расстоянии 160 м, ближайшая станция метрополитена "Текстильщики" расположена на расстоянии 1,1 км. Основной транспортной магистралью являет Волжский бульвар
Плотность и тип застройки	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры

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

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в районе Текстильщики Юго-Восточного административного округа г. Москвы, на первой линии домов в окружении многоквартирной жилой застройки.

На расстоянии 160 м от объекта оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Волжский бульвар", ближайшая станция метрополитена "Текстильщики" расположена на расстоянии 1,1 км. Основной транспортной магистралью является Волжский бульвар. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком.

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

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки характеризуется средней транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов коммерческого назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества объекта оценки:

- объект оценки расположен в окружении жилой застройки, в пешей доступности от остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН от 20.12.2021 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г. на земельный участок;
- копию договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, №М-04-058489 от 20.05.2022 г. Срок до 19.04.2071 г.;
- копию Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копию Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копию Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копию уведомление об индексации с 01.04.2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копию Договора аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.;
- копию Договора аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копию технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.;
- копию поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копию экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

На земельный участок зарегистрировано право долгосрочной аренды (до 19.04.2071 г.): арендодатель - Департамент городского имущества г. Москвы, арендатор - владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-

Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.12.2021 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного диапазона)¹², поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

Также, в соответствии с п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹³, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое помещение находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания (магазин "Пятерочка").

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1988
Срок полезной службы, лет	58 ¹⁴

¹² Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 Отчета

¹³ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

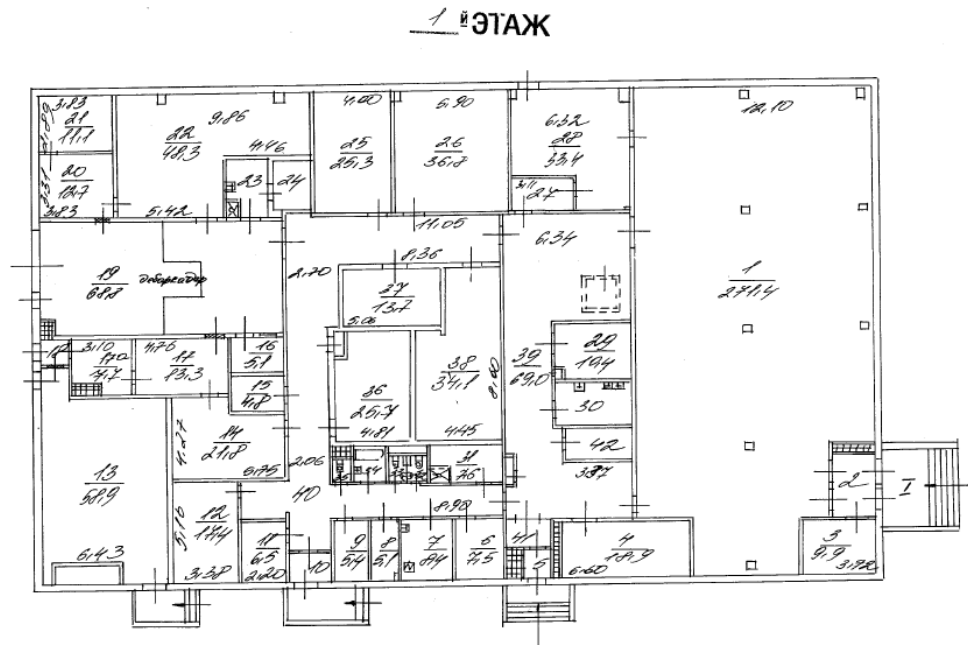
¹⁴ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в

Наименование	Характеристика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	990,6
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Наружные и внутренние капитальные стены	Панели алюм. типа "ПТАР"
Фундамент	Монолитная ж/б плита
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемого здания, кв. м	990,6
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Рисунок 3.6. План оцениваемого помещения



Источник: копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

- электроэнергия – договор с АО "Мосэнергосбыт";
- водоснабжение и водоотведение – договор с АО "Мосводоканал";
- теплоэнергия – договор с ПАО "МОЭК".

Количественные и качественные характеристики элементов в составе оцениваемых объектов, имеющих специфику, влияющую на результаты оценки объектов

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав оцениваемого имущества, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов, не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемым объектам, существенно влияющие на их стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому имуществу, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.12.2021 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади,

срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Согласно рекомендациям АРБ¹⁵:

При расчете потока дохода от действующих договора аренды в Отчете об оценке:

- должна быть проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок, не соответствующих рыночным условиям, должно быть обосновано Оценщиком в Отчете об оценке.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок.

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

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

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

По условиям долгосрочного Договора аренды досрочное расторжение договора аренды по инициативе любой из сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной стороны не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты.

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

1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает имущество;
3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
4. не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

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

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
2. переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

¹⁵ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

3. арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
4. имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

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

В соответствии с п. 5.7. дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора.

В соответствии с п. 5.3. долгосрочного договора аренды по требованию Арендодателя, настоящий договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 47 261 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 19,2 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 28,9 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.16).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 47 261 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, приближена к верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в дополнительном соглашении №11 от 01.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 г.

Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы с 09.06.2022 по 09.06.2023 г., руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	Коммерческие условия
1	<p>Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г.;</p> <p>Договор субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.</p>	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	965,50	Арендатор 1	3 915,07	3 780 000,00	<p>Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением.</p> <p>Арендатор компенсирует Арендодателю затраты последнего по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной связью, содержанием общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади.</p> <p>Срок аренды по настоящему Договору установлен до 30 ноября 2028 года включительно.</p> <p>Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора.</p> <p>Согласно п. 4. Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., начиная с "01" апреля 2022 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер минимальной составляющей арендной платы на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера минимальной составляющей арендной платы. Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.</p> <p>Уведомление об индексации с 01.04.2022 г.</p>
2	Договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	10,97	Арендатор 2	9 115,77	100 000,00	Дополнительное соглашение №1 от 19.05.2022 г. к Договору №6/21 аренды нежилого помещения от 23.06.2021 г. (продление договора аренды до 30.04.2023 г.)
3	Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	13,26	Арендатор 3	1 357,47	18 000,00	Дополнительное соглашение №1 от 09.02.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$ОСПИ = (HMS - X_B) \times V_{MS} + (H_{окос} - X_B) \times V_{окос} + (H_{ЕНАО} - X_B) \times V_{ЕНАО},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

Особенность земельных участков в том, что их потребительские свойства с течением времени не изменяются. В связи с этим, законодательством устанавливается, что земельные участки не подлежат амортизации.

"За некоторыми исключениями, такими, как карьеры и площадки, отводимые под участки под отходы, земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования и, соответственно, не амортизируются" (п. 58 Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 25.11.2011 N 160н).

Таким образом, земельные участки не подлежат амортизации, поэтому они не относятся к амортизационным группам.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, кв. м	990,6
Год постройки/реконструкции	1988

Наименование объекта	Нежилое здание
Хронологический возраст	34
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	16
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	31
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	25
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	24

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Удовлетворительное техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором на котором расположено оцениваемое здание, подведены все центральные коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 04.06.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.06.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	04.06.2022 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.8. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁶ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁷ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statraelt¹⁸, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 2–11 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 5 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

¹⁶ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁷ Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

¹⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2774-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования имущественных прав на земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, является его текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания также является его текущее использование в качестве здания торгового назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

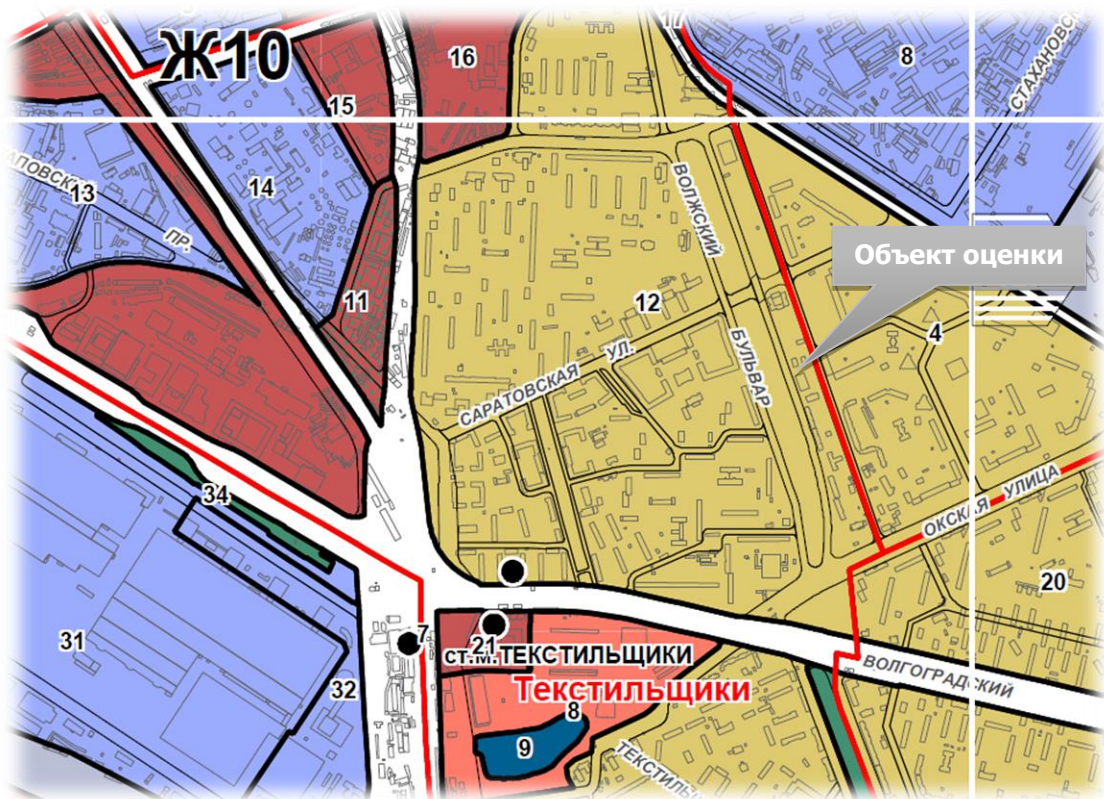
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельных участков в зоне многоквартирной жилой застройки являются: жилая застройка, объекты коммерческого назначения, социальной инфраструктуры, коммунальное обслуживание.</p> <p>Также, в соответствии с правоудостоверяющими документами и данными Росреестра вид разрешенного использования оцениваемого участка является – магазины (4.4).</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке торговых зданий, что соответствует текущему использованию.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта</p>

Критерий анализа	Анализ
	недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения здания торгового назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в районе Текстильщики в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и станции метрополитена "Текстильщики". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты).</p> <p>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения здания торгового назначения.</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы



1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- многофункциональные общественные зоны
- многофункциональные парковые зоны
- специализированные общественные зоны
- культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
- зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹⁹

- Специальная операция российских войск на Украине, начатая 24 февраля 2022 г., была встречена введением жестких и широкомасштабных экономических санкций. Санкции затронули финансовую, энергетическую, транспортную, технологическую сферы и визовую политику. Так, Европейский союз, США и еще ряд государств заморозили иностранные активы российских политиков и предпринимателей, а также ограничили им въезд на свою территорию. Европейский Союз запретил операции по управлению резервами и активами Центробанка, а в дальнейшем отключил от системы SWIFT ряд российских банков, ввел запрет на инвестиции, отправку оборудования и технологий, оказание услуг в нефтяной и энергетический секторы РФ, ограничил импорт из России некоторых товаров из стали и железа. США ограничили импорт российской нефти, сжиженного природного газа (СПГ) и угля, а позже ряда товаров, произведенных в России. Ряд стран закрыли воздушное пространство для самолетов России.
- В начале марта Moody's, S&P и Fitch из-за санкций резко снизили долгосрочный рейтинг России до преддефолтного. 15 марта Европейский союз в рамках пакета антироссийский санкций ввел запрет на присвоение кредитно-рейтинговыми агентствами ЕС рейтингов России и российским компаниям, а также на предоставление рейтинговых услуг российским клиентам.
- Инфляция в стране по состоянию на 25 марта достигла 15,8% после 14,7% недель ранее и 9,2% в феврале 2022 года. Прирост цен за последнюю неделю марта замедлился до 1,2% после 2% в предыдущие недели.
- В феврале российский ВВП снизился на 0,2% м/м – так же, как и месяцем ранее. Отрицательную динамику показали обрабатывающие производства, оптовая торговля, платные услуги и транспорт.
- В последние дни февраля банковский сектор столкнулся с беспрецедентным оттоком средств со счетов клиентов (40 млрд долл. США). Поддержка ликвидности со стороны Банка России в феврале была беспрецедентной (3,6 трлн руб. по стандартным инструментам в период с 24 февраля по 3 марта). В настоящий момент ситуация с ликвидностью в целом нормализована.
- В период с 21 февраля по 11 марта произошло резкое ослабление рубля, официальный курс рубля к доллару возрос почти на 60%, достигнув исторического максимума 120,4 рубля за доллар. При этом, принятые меры валютного контроля, ограничивающие движение потоков капитала, позволили сдержать дальнейшее ослабление рубля. За неделю с 11 по 18 марта курс рубля к доллару снизился на 13%.
- Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку с 28 февраля 2022 г. до 20% годовых. Повышение ключевой ставки позволит обеспечить увеличение

¹⁹ <http://www.inveb.ru/articles-menu>

деPOSITных ставок до уровней, необходимых, чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски. Это позволит поддержать финансовую и ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценения.

- Текущая ситуация оказала существенное воздействие не только на российские рынки, но и привела к незамедлительной реакции глобальных финансовых рынков: на мировых рынках наблюдается рост цен на нефть, газ, металлы и пшеницу из-за перебоев с поставками этих товаров. Как следствие, ЮНКТАД снизила прогноз роста мировой экономики в 2022 г. на 1 п.п. с 3,6 до 2,6%.
- Рост деловой активности Еврoзоны замедлился в марте на фоне снижения экспорта, рекордного роста цен на топливно-энергетические товары и усиления геополитических рисков. Отмечается падение экспортных заказов, а также нехватка материалов и комплектующих из-за разрывов цепочек поставок.
- Рост цен на энергоносители и другие сырьевые товары ускорит глобальную инфляцию и потребует более активного ужесточения денежно-кредитной политики и дополнительных мер фискальной поддержки в развитых странах.
- В развивающихся странах, которые сильно зависят от импорта продовольствия и энергии, ожидаются сильное ослабление валют, проблемы с обслуживанием внешнего долга, а также экономическая рецессия и возможные социальные волнения.
- В России в этом году будет наблюдаться глубокий экономический спад (-7,3%), значительное замедление роста ожидается в некоторых странах Западной Европы, Центральной, Южной и Юго-Восточной Азии.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2022 г.²⁰

5.2.1. Основные положения

По результатам 1 квартала 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 93 млрд руб., увеличившись на 33% в годовом сопоставлении. Данный результат стал сильным началом года: до этого подобный объем в первом квартале наблюдался лишь в 2016 году, тогда он достиг 138 млрд руб. Как и в прошлом году, основной драйвер объема инвестиций – приобретение площадок под жилье, на долю которых пришлось 57% от общего объема инвестиций.

Рост объема инвестиций в начале 2022 года стал продолжением высокой динамики сектора в прошлом году: инвесторам удалось финализировать достигнутые ранее договоренности, что привело к рекордным показателям. Однако уже с конца февраля ситуация кардинально изменилась. После резкого повышения ключевой ставки ЦБ участники рынка взяли паузу, что напрямую влияет на ожидаемую доходность от инвестиционных сделок в коммерческой недвижимости. Дальнейшая инвестпривлекательность сектора будет зависеть от динамики стоимости заемного финансирования и доходности от вложений в безрисковые инструменты.

В секторе коммерческой недвижимости вследствие закрытия перенесенных с прошлого года сделок, за первые 3 мес. 2022 г. инвестиции достигли 40 млрд руб., увеличившись практически в 2 раза по сравнению с 1 кв. 2021 г., при этом снизившись на 19% по сравнению с 1 кв. 2020 г. (тогда в коммерческие объекты вложили порядка 50 млрд руб.). Как и в начале 2020 г., в 1 квартале текущего года лидером стал офисный сегмент (42% от объема инвестиций в коммерческую недвижимость за период), наблюдался высокий интерес к торговой недвижимости (28% от объема), а доля складского сектора составила 16% от вложений в коммерческую недвижимость за данный период.

²⁰<https://cre.ru/analytics/86422;>
<https://realty.rbc.ru/news/624423f99a79474bf9c8ca88;>
<https://fingazeta.ru/business/investments/474969;>
<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

Таблица 5.1. Прогноз объема инвестиций в недвижимость России в 2022 г., млрд руб.

Показатель	1 кв. 2022 (факт)	2 кв. 2022 (прогноз)	2 пол. 2022 (прогноз)	2022 (прогноз)
Коммерческая недвижимость	40	20	40-80	100-140
Жилая недвижимость	53	40	50-70	140-160
Итого:	93	60	90-150	240-300

Источник: <https://cre.ru/analytics/86422>

Во 2 кв. 2022 г. ожидается замедление инвестиционной активности в связи с продолжением операции на территории Украины и ожидаемым расширением санкций со стороны западных стран – данный период рискует продемонстрировать самые низкие показатели в этом году. По предварительным оценкам, инвестиции в коммерческую недвижимость составят 20 млрд руб. (-56% в годовом сопоставлении), а в жилую 40 млрд руб. (-43% по сравнению со 2 кв. 2021).

Во 2-ом полугодии 2022 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость по большей части будет зависеть от дальнейшего развития событий: волатильность обменного курса, возможное расширение санкций (включая эмбарго на энергоресурсы из РФ), рост стоимости заемного финансирования и общая неопределенность продолжат оставаться основными факторами риска для инвесторов. При относительно позитивном ходе развития событий вложения в коммерческую недвижимость России во 2 пол. 2022 года могут достигнуть порядка 80 млрд руб. (-23% в годовом сопоставлении), а при негативном сценарии падение может составить около 62% относительно второй половины прошлого года.

Рассматривая перспективы жилой недвижимости во втором полугодии текущего года, ожидается, что субсидирование и поддержка сегмента со стороны правительства вместе со снижением уровня неопределенности могут дать результат в диапазоне от 50 до 70 млрд рублей (от -48% до -27% в годовом сопоставлении соответственно).

Финализируя имеющиеся факты и прогнозы, отметим, что на ожидаемый объем инвестиций в российскую недвижимость в 2022 г. в первую очередь будет влиять развитие ряда рисков, создающих неопределенность для инвесторов на рынке. В связи с этим мы предполагаем разные варианты развития событий: при эскалации международной напряженности и росте неопределенности общий объем инвестиций в недвижимость России может достигнуть 240 млрд руб. (-38% и -16% по сравнению с 2021 и 2020 гг. соответственно), а возможное снижение рисков простимулирует инвесторов вложить до 300 млрд руб. в 2022 году (-22% и +5% по сравнению с 2021 и 2020 гг. соответственно).

В марте 2021 года эксперты в сфере недвижимости заявили, что ограничения на операции с валютой могут спровоцировать ажиотаж на рынке жилья. По их предположениям, часть держателей банковских депозитов захотят переложить деньги в недвижимость.

Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций на рынке недвижимости снизилась до 19% по сравнению с 32% по итогам 2021 года, в то время как Москвы увеличилась до 77% с 62% в 2021 году. Крупнейшими сделками 1-го квартала 2022 года стали приобретения участков, использовавшихся под офисы класса В, для строительства жилья в Москве – компанией "Монохром" на ул. Шаболовке, Tekta Group – на Дербеневской улице, а также покупка участка в промзоне "Люблино" группой компаний ФСК. Ключевые инвестиционные сделки 2021 г. представлены в таблице ниже.

Таблица 5.2. Ключевые инвестиционные сделки 2021 г.

Город	Сегмент	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Складской	Портфель складских объектов (Крекшино, Одинцово, Химки)	Itella Logistics	Tablogix
Москва	Складской	Портфель PNK Group ("Жуковский", "Белый Раст")	PNK Group	"НТК"
Москва	Гостиничный	Гостиница "Пекин"	ПАО "ГалсДевелопмент"	Гостиничный комплекс "Жемчужина"
Санкт-Петербург	Офисный	Technopolis Pulkovo	Technopolis Oyj	Корпорация "Стерх"
Москва	Офисный	БЦ "Новосущевский"	"Синтез"	Apollox Group

Город	Сегмент	Название	Продавец	Покупатель
Санкт-Петербург	Складской	Nordway	Sirin Development	Central Properties
Москва	Торговый	Универмаг "Цветной"	ВЭБ	Bonum Capital
Москва	Офисный	БЦ "Гоголевский"	Hines	IML Invest
Москва	Складской	"Ориентир Север-4"	ГК "Ориентир"	"Профессиональные логистические технологии"

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

Российский капитал по итогам 2021 г. сформировал 94% объема инвестиций (годом ранее – 86%). Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива.

Многие инвесторы в текущей ситуации ищут объекты коммерческой недвижимости с повышенной доходностью, в том числе стрессовые активы или вынужденные продажи от иностранных инвесторов. Помимо этого, наблюдается большой интерес к проектам в реальном секторе, например, в производстве продуктов питания и товаров повседневного спроса. В условиях высокой инфляции важна сохранность капитала, поэтому при принятии решений о продаже своих активов инвесторы в первую очередь задумываются о последующем использовании полученных средств. Большинство игроков приостановили принятие инвестиционных решений до момента стабилизации ситуации. В связи с этим инвестиционная активность на российском рынке недвижимости будет сдержанной в ближайшей перспективе, и результат нынешнего года окажется ниже показателей 2020-2021 гг.

Ставка капитализации для торговых объектов по итогам I кв. 2022 г. года составляет 9,9-11,0%, для офисных объектов — 9,3-10,9%, для складских объектов — 12,1-13,7%.

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости, г. Москва

Сегмент	2019 г.	2020 г.	2021 г.	I кв. 2022 г. ²¹
Офисная недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-10%	9,3-10,9%
Торговая недвижимость	9-10%	9-9,5%	9-10%	9,9-11,0%
Складская недвижимость	11,5-12,5%	11-12%	11-12%	12,1-13,7%

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>,
https://cpa-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv._2022_Moskva_Slutskiy.pdf

5.2.2. Выводы

- По результатам I квартала 2022 года общий объем инвестиций в недвижимость России составил 93 млрд руб., увеличившись на 33% в годовом сопоставлении. Рост объема инвестиций в начале 2022 года стал продолжением высокой динамики сектора в прошлом году: инвесторам удалось финализировать достигнутые ранее договоренности, что привело к рекордным показателям.
- В секторе коммерческой недвижимости вследствие закрытия перенесенных с прошлого года сделок, за первые 3 мес. 2022 г. инвестиции достигли 40 млрд руб., увеличившись практически в 2 раза по сравнению с 1 кв. 2021 г.
- В I кв. 2022 г. лидером стал офисный сегмент (42% от объема инвестиций в коммерческую недвижимость за период), наблюдался высокий интерес к торговой недвижимости (28% от объема), а доля складского сектора составила 16% от вложений в коммерческую недвижимость за данный период.

²¹ По данным статьи "Ставки капитализации коммерческой недвижимости Москвы на 1 квартал 2022 года", под ред. Слуцкого А.А., к.т.н., Заместитель председателя комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков

Источник: https://cpa-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv._2022_Moskva_Slutskiy.pdf

- Во 2 пол. 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость по большей части будет зависеть от дальнейшего развития событий: волатильность обменного курса, возможное расширение санкций (включая эмбарго на энергоресурсы из РФ), рост стоимости заемного финансирования и общая неопределенность продолжают оставаться основными факторами риска для инвесторов.
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций на рынке недвижимости снизилась до 19% по сравнению с 32% по итогам 2021 года, в то время как Москвы увеличилась до 77% с 62% в 2021 году.
- Российский капитал по итогам 2021 г. сформировал 94% объема инвестиций (годом ранее – 86%). Иностранная активность остается невысокой на рынке, что обусловлено не только текущей геополитической ситуацией, но и эпидемиологической неопределенностью, не позволяющей оценить перспективы изменения доходности того или иного актива.
- Ставка капитализации для торговых объектов по итогам I кв. 2022 г. года составляет 9,9-11,0%, для офисных объектов — 9,3-10,9%, для складских объектов — 12,1-13,7%. Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами²²

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

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

1. Крымский сценарий.

Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

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

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои

²² <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

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

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

2. Советский сценарий.

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

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

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

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

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

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

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

3. Венесуэльский сценарий.

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

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и

Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

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

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

5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²³

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

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

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

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

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

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

²³ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

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

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

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

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

5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²⁴

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁵

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

²⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁵ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2022 г.²⁶

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость торговых помещений зависит от класса и общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.5. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Как правило, равна 0%	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Как правило, равна 0%	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Как правило, равна 0%	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,00%/-5,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.; Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	5,13%/+13,16%	Анализ рынка (https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_58) и расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	Индивидуально для каждого объекта	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	-23,00%/29,87%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт

²⁶ <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-nedvizhimost/>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://colliers.agency/analytics>; https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_58

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-11,00%/+12,36%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.;
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	-7,00%/+7,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.; Информационно-аналитический портал СтатРиелт
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Как правило, равна 0%	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Как правило, равна 0%	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра – 300 000 и более человек.

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить, словом, специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле — это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанным в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи (фрукты), винный отдел — как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного. К данной группе можно отнести ТЦ "Спортмастер".

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);
- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center);
- исторический (Historic);
- мегамолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов торговых центров

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

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY²⁷** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

На основании классификации, приведенной выше, оцениваемое здание относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.6–5.7.

²⁷ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.6. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 5.7. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ²⁸	Магазины преимущественной одной категории товаров	Совокупность магазинов одной направленности	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Аэробус (детские товары), Гранд, Арфа (мебель), Твой Дом, Мандарин

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

5.6.3. Общее состояние рынка

За I квартал 2022 года в Москве не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Средний уровень вакантности в Москве в I квартале 2022 г. составил 11,0%.²⁹

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

Таблица 5.8. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2022 года

Показатель	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
Общее количество площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 136	7 552	7 792	7 968
Новое предложение за период, тыс. кв. м	0	190,0	29,5	0
Количество открытых ТЦ, шт.	0	1	2	0
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2	— ³⁰
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	566	596	616	630

Источник: <https://colliers.agency/analytics>

На протяжении марта на рынке наблюдался ажиотажный потребительский спрос в торговых сетях. С одной стороны, стимулирующим фактором выступила стремительно растущая инфляция и рост цен, в том числе из-за курсовых переоценок и спекулятивной деятельности, сокращение импорта и производственных мощностей иностранных производств внутри страны, боязнь потребителей дефицита товаров первой необходимости, что в итоге привело к кратному росту спроса населения на товары длительного хранения и, как следствие, росту товарооборота ритейлеров, превосходящему предновогодние показатели. С другой стороны, закрытие магазинов крупнейших fashion-ритейлеров массмаркета также привело к спонтанному гиперспросу на одежду данных брендов.

Кроме того, санкционные ограничения испытывают на себе и сети кинопроката — по оценкам экспертов, доля голливудского кино в российском прокате достигает 70%. До нормализации ситуации и поиска альтернативных картин кинопроката российские кинотеатры также ощутят значительное снижение трафика в среднесрочной перспективе.

Текущая ситуация отразилась и на посещаемости торговых центров "в моменте" — в периоды массовых анонсов брендами о приостановке деятельности наблюдается выход индекса посещаемости торговых центров в положительную зону, в сравнении с аналогичным периодом 2021 г. Тем не менее в целом мы не ожидаем восстановления трафика до пандемийного уровня даже в среднесрочной перспективе, а среднее отставание показателя Mall Index за три недели марта от аналогичного допандемийного 2019 г. сохранялось на уровне 20%. Кроме того, согласно данным, отмена с 15 марта 2022 г. в Москве ограничительных мер, связанных с COVID-19, не оказала значительного положительного эффекта на рост посещаемости торговых центров в первую неделю наблюдений (15–20 марта).

Резкий рост инфляции, снижение реальных располагаемых доходов, рост уровня безработицы и высокая закредитованность населения неизменно приведут к сжатию потребительского рынка. Дефицит отдельных категорий товаров в краткосрочной перспективе и потенциальное замещение части товаров другими поставщиками так же будут негативно влиять на объемы потребления.

²⁹ <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-nedvizhimost/>

³⁰ Данные в I кв. 2022 г. не могут быть верифицированы из-за неопределенности ситуации, связанной с приостановкой фактической работы некоторых магазинов, без выхода арендаторов из арендных договоров

Потребителям потребуется некоторое время, чтобы адаптироваться к новому предложению. После ипотечного бума в течение последних нескольких лет существующие кредитные и ипотечные обязательства будут составлять значительную часть расходов населения. Результатом станет жесткая экономия, выбор магазинов эконом сегмента. В 2022 году мы увидим резкое снижение оборота розничной торговли (7-10%). Далее можно ожидать стагнацию или небольшую отрицательную динамику.

5.6.4. Предложение

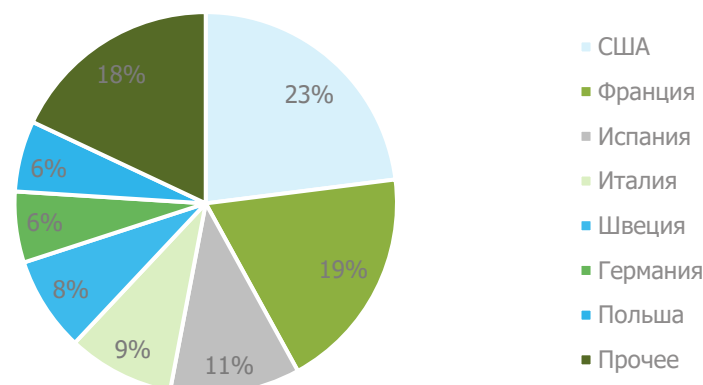
Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены на более поздний срок. Однако два торговых объекта – ТЦ "Нагорный" и ТЦ Discovery – введены в эксплуатацию (но были не открыты для посетителей в I квартале 2022 г.). На текущий момент общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14% (данные актуальны на 15 марта 2022 г.). Основные сложности с открытиями объектов на высокой стадии готовности в текущих условиях могут быть связаны с приостановкой деятельности значительного числа иностранных ритейлеров, в первую очередь fashion-якорей, а также с существенным ростом валютного курса и стоимости кредитования; в свою очередь, для объектов, находящихся в активной фазе строительства, — дополнительно с сокращением импорта строительных и отделочных материалов, инженерно-технических узлов и т. д.

Предполагается, что ввод торговых центров в Москве по итогам года может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет. Кроме того, ряд торговых центров, имевших проблемы в функционировании и ранее, может в принципе не пережить текущий кризис, что повлечет за собой случаи банкротств и смены функционального использования объектов, особенно в случае неполучения льгот от банков и поддержки отрасли государством.

5.6.5. Спрос

Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в мультибрендовые сети. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами. Стоит отметить, что магазины всех ключевых российских франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

Рисунок 5.1. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России³¹, по стране происхождения, % от количества



Источник: <https://colliers.agency/analytics>

Рисунок 5.2. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России³², по профилю, % от количества



Источник: <https://colliers.agency/analytics>

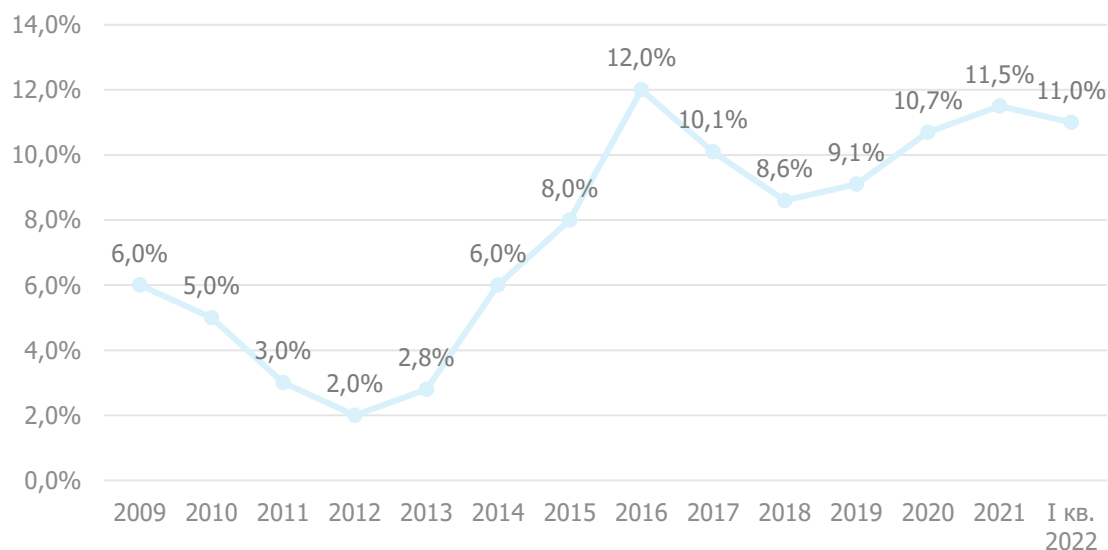
Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако азиатские и турецкие сети в ближайшее время не смогут в полной мере компенсировать уход компаний, которые решат окончательно покинуть рынок России. Одним из вариантов возвращения на российский рынок может стать передача управления сетью на территории России местным франчайзи (единичные примеры которых уже появились на рынке), а также организация логистических цепочек через страны-партнеры России и т. д.

³¹ Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

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

Средний уровень вакантности в Москве в I квартале 2022 г. составил 11,0%.³³

Рисунок 5.3. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>;
<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://colliers.agency/analytics>

5.6.6. Финансовые условия

По итогам I квартала 2022 г. коммерческие условия в торговых центрах в целом не претерпели изменений, так как квартальные арендные бюджеты были авансированы ритейлерами ранее. Однако стоит отметить, что из-за "ажиотажного" спроса, в первую очередь на товары fashion-якорей, арендные платежи в крупных торговых центрах в I квартале могут даже превысить прошлогодние.

На протяжении II квартала эксперты рынка ожидают наблюдать различные результаты в договоренностях собственников и арендаторов: часть из них уже нашли компромиссные решения, некоторые только находятся в процессе поиска подходящего решения. По укрупненной оценке, на долю иностранных ритейлеров, приостановивших свою деятельность в России в марте 2022, приходится до половины от площадей торговой галереи в ТЦ, при этом ряд из этих ритейлеров осуществляет арендные платежи в форме процента от товарооборота. С некоторыми ритейлерами из данной группы арендодателям и управляющим компаниями уже удается находить компромиссные решения. Тем не менее, остается еще весомый пул арендаторов, пересмотр арендных условий с которыми потребует максимальной экспертизы и профессионализма собственников торговых центров и управляющих компаний.

В то время как международные бренды закрывают свои магазины в России из-за военной операции на Украине, локальные ритейлеры стали массово просить владельцев торгцентров о скидках на аренду. Пока эти просьбы выглядят необоснованными: на фоне ажиотажного спроса на многие группы товаров трафик торговых объектов в последние две недели оказался даже выше, чем в прошлом году. Но в ближайшей перспективе собственники торгцентров будут вынуждены пойти на уступки, иначе они могут лишиться операторов, замены которым в нынешних условиях нет.

Часть операторов просит снизить арендную плату до 70%, а некоторые — отказаться от фиксированной части платежа, оставив только процент от товарооборота на срок от нескольких месяцев или до конца 2022 года. Похожий сценарий был реализован в начале пандемии в 2020 году, что в итоге позволило торгцентрам и ритейлу пройти турбулентный период.

³³ <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-nedvizhimost/>

По данным Focus, Mall Index (отражает изменение количества посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Москвы с 24 февраля по 14 марта этого года был выше на 2% год к году и отставал от докризисного 2019 года на 18%. По словам аналитиков компании, с одной стороны, наблюдалась повышенная активность потребителей, связанная с ростом цен и ожиданием закрытия магазинов международных брендов, ряда объектов сетевого ритейла, а с другой — часть потребителей стала переходить к сберегательной модели поведения.

Однако в случае серьезных уступок ритейлерам арендодатели сами рискуют не выполнить свои кредитные обязательства перед банками. Но и не предоставить ритейлерам скидку невозможно: сейчас рынок на стороне арендатора, который может в любой момент отказаться от сотрудничества и переехать к более лояльному собственнику, а заменить оператора неким из-за массового оттока иностранных сетей.

В конце 2021 года в торговых центрах Москвы вакантными было 6,2% площадей. При худшем сценарии и рецессии в экономике трафик в торговых центрах может упасть до 60%, а уровень свободных площадей вырастет до 50% к концу года. Поэтому собственники объектов, скорее всего, будут рассматривать каждый случай индивидуально, ориентируясь на реальные финансовые показатели работы операторов.

Таблица 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 4 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Центральный	5 556	192 593	37 192
Бульварное Кольцо	6 947	192 593	49 678
Бульварное Кольцо–Садовое	5 556	187 500	41 117
Садовое Кольцо–ТТК	5 861	159 817	33 220
ТТК–ЧТК	6 884	112 854	24 317
Западный	4 763	150 000	22 458
Садовое Кольцо–ТТК	7 684	150 000	26 539
ТТК–ЧТК	6 174	119 453	24 190
ЧТК–МКАД	5 718	111 111	21 235
Вне МКАД	4 763	82 756	19 930
Северо-Восточный	5 000	141 168	21 356
Садовое Кольцо–ТТК	10 000	97 000	23 962
ТТК–ЧТК	5 998	130 329	23 323
ЧТК–МКАД	5 000	141 168	20 734
Вне МКАД	7 484	27 027	13 327
Северный	4 167	151 155	22 433
Садовое Кольцо–ТТК	6 070	103 045	23 383
ТТК–ЧТК	5 082	151 155	23 735
ЧТК–МКАД	4 167	132 854	22 643
Юго-Западный	5 522	166 154	22 875
ТТК–ЧТК	5 692	166 154	23 451
ЧТК–МКАД	7 793	125 292	21 847
Вне МКАД	5 522	116 883	22 078
Северо-Западный	4 800	120 000	24 048
ТТК–ЧТК	9 998	116 766	24 885
ЧТК–МКАД	4 800	120 000	23 851
Вне МКАД	6 293	105 105	22 154
Восточный	4 242	161 900	19 866

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
ТТК–ЧТК	5 263	141 954	20 272
ЧТК–МКАД	4 148	161 900	19 272
Вне МКАД	5 943	93 418	20 034
Южный	5 319	166 667	21 391
Садовое Кольцо–ТТК	6 174	149 123	20 808
ТТК–ЧТК	5 319	140 870	22 729
ЧТК–МКАД	5 357	166 667	20 156
Юго-Восточный	4 870	146 893	20 368
Садовое Кольцо–ТТК	6 759	120 676	18 456
ТТК–ЧТК	5 103	146 893	21 809
ЧТК–МКАД	4 870	136 370	20 745
Вне МКАД	5 967	84 931	19 372
Зеленоградский	6 000	42 857	16 764
Новомосковский	3 897	84 270	17 542
Троицкий	4 900	30 000	13 154

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 21 809 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 103 до 146 893 руб./кв. м/год без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)³⁴

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
В целом по городу*	3 897	192 593	25 570
≤ 50	5 000	187 500	43 180
> 50 ≤ 100	4 167	192 593	38 570
> 100 ≤ 200	4 167	160 000	32 769
> 200 ≤ 300	3 897	185 962	29 380
> 300 ≤ 500	4 455	134 185	24 579
> 500 ≤ 1000	4 800	161 900	19 445
> 1000 ≤ 3000	5 060	75 000	21 042
> 3000 ≤ 5000	6 288	29 851	16 467
> 5000 ≤ 10 000	8 163	46 992	18 333
> 10 000	15 882	42 957	18 752

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 19 445 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 800 до 161 900 руб./кв. м/год без НДС.

³⁴ Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам ТЦ, Москва, 4 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Суперрегиональный	5 294	105 932	27 422
Региональный	5 731	116 667	22 524
Окружной	5 421	133 333	19 880
Районный	6 660	130 000	20 684
Микрорайонный	7 693	145 161	25 144
Специализированный	6 500	74 419	22 903

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.12. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 4 кв. 2021 г.³⁵

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Основные торговые коридоры	
1-я Тверская-Ямская ул.	18 085 – 185 185
Арбат ул.	17 868 – 181 818
Большая Никитская ул.	35 055 – 137 500
Большая Дмитровка ул.	19 636 – 150 784
Большая Полянка ул.	16 460 – 183 673
Грузинский Вал ул.	20 507 – 159 817
Красная Пресня ул.	30 000 – 164 835
Мясницкая ул.	22 900 – 166 700
Никитский б-р	39 145 – 80 951
Новый Арбат ул.	24 000 – 182 170
Остоженка ул.	20 910 – 125 000
Петровка ул.	31 250– 156 818
Покровка ул.	21 917– 180 000
Пятницкая ул.	22 792 – 195 562
Столешников пер.	16 676– 164 473
Тверская ул.	19 606 – 196 721
Цветной б-р	27 090– 156 521
Торговые коридоры Садового кольца	
Валовая ул.	30 000 – 151 953
Земляной Вал ул.	15 980– 151 751
Садовая-Кудринская ул.	25 862 – 128 888
Торговые магистрали	
Комсомольский пр-т	24 950 – 116 666
Кутузовский пр-т	16 666 – 85 714
Ленинский пр-т	11 403 – 104 838
Мира пр-т	9 210- 152 173

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5

³⁵ Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения с отдельным входом. Помещения расположены на 1-й линии.

Средняя цена предложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 170 263 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 65 843 до 524 832 руб./кв. м без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.13. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 4 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Центральный	41 507	2 904 000	365 624
Бульварное Кольцо	82 277	2 904 000	501 847
Бульварное Кольцо–Садовое	61 504	2 875 000	441 841
Садовое Кольцо–ТТК	41 507	2 786 624	300 163
ТТК–ЧТК	66 932	745 662	275 683
Западный	43 321	1 415 441	210 812
Садовое Кольцо–ТТК	98 668	833 333	344 033
ТТК–ЧТК	54 852	1 415 441	264 255
ЧТК–МКАД	43 321	1 196 548	180 917
Вне МКАД	62 885	637 195	170 445
Северный	41 667	1 326 964	223 820
Садовое Кольцо–ТТК	87 361	841 667	291 539
ТТК–ЧТК	48 351	863 026	242 726
ЧТК–МКАД	41 667	1 326 964	184 553
Северо-Восточный	38 889	1 296 429	200 342
Садовое Кольцо–ТТК	91 479	528 552	203 741
ТТК–ЧТК	42 982	1 296 429	217 448
ЧТК–МКАД	38 889	984 031	198 263
Вне МКАД	65 338	218 439	131 748
Восточный	52 083	1 000 000	168 948
ТТК–ЧТК	58 941	917 493	200 731
ЧТК–МКАД	52 083	1 000 000	161 994
Вне МКАД	71 571	438 179	157 735
Юго-Западный	54 167	1 361 502	199 059
ТТК–ЧТК	54 167	1 361 502	231 400
ЧТК–МКАД	68 351	800 386	177 717
Вне МКАД	59 299	603 441	160 289
Юго-Восточный	36 667	1 756 243	164 111
Садовое Кольцо–ТТК	56 762	600 727	189 289
ТТК–ЧТК	65 843	524 832	170 263
ЧТК–МКАД	36 667	1 756 243	157 604
Вне МКАД	64 935	583 994	167 024
Зеленоградский	51 282	532 869	173 795
Северо-Западный	54 348	752 165	171 628
ТТК–ЧТК	78 264	752 165	162 847
ЧТК–МКАД	54 348	462 841	168 514
Вне МКАД	62 841	384 190	172 692
Южный	29 762	1 240 602	214 278

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Садовое Кольцо–ТТК	60 263	1 240 602	234 410
ТТК–ЧТК	72 941	972 740	202 410
ЧТК–МКАД	29 762	659 722	173 929
Новомосковский	53 868	411 174	169 496
Троицкий	57 099	177 586	95 480

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.14. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)³⁶

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
В целом по Москве	29 762	2 904 000	235 472
≤ 50	31 667	2 904 000	598 328
> 50 ≤ 100	34 883	2 665 231	371 994
> 100 ≤ 200	35 812	2 409 513	303 884
> 200 ≤ 300	32 995	2 035 100	317 838
> 300 ≤ 500	29 762	2 251 523	284 148
> 500 ≤ 1000	47 184	1 987 822	229 684
> 1000 ≤ 3000	41 507	1 692 911	225 899
> 3000 ≤ 5000	36 105	1 224 524	180 868
> 5000 ≤ 10 000	37 532	621 656	171 594
> 10 000	47 878	393 597	173 954

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 235 472 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 29 762 до 2 904 000 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 229 684 руб./кв. м и находится в диапазоне от 47 184 до 1 987 822 руб./кв. м/год без НДС.

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

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

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	370 000 000	1132,1	326 826	https://www.cian.ru/sale/commercial/271694908/	Используется в расчете

³⁶ Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, бульв. Жулебинский, д.15	153 000 000	660	231 818	https://zдание.info/2452/2487/object/11191	Объект-аналог удален от объекта оценки (расположен за пределами МКАД). Не используется в качестве аналога
3	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	119 600 000	540	221 481	https://www.kvmeter.ru/objects/34857526/	Используется в расчете
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 12к2	280 000 000	1 109,00	252 480	https://www.cian.ru/sale/commercial/266760253/	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский пр-т, 34к2	280 000 000	1 383,20	202 429	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_13832_m2torgovoe_pomeschenie_obschepit_na_1842027232	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 19к1	186 000 000	965	192 746	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_965_m_2224411604	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
7	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29	297 000 000	1 047,70	283 478	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045	Используется в расчете
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К3	95 000 000	149	637 584	https://www.cian.ru/sale/commercial/271220673/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, кв-л. Волжский Бульвар 114А, к. 1	270 000 000	2 500,00	108 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2500.00_m_2264063226	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, д. 32 корпус 1	105 000 000	447,4	234 689	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_ryadom_s_metro_2026491441	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	290 000 000	1 460,00	198 630	https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108/	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Кухмистерова, 20к2	150 000 000	930	161 290	https://www.cian.ru/sale/commercial/255168903/	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
13	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к. 16	165 000 000	640,5	257 611	https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/	Используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 8Б	280 000 000	1 123,00	249 332	https://www.cian.ru/sale/commercial/273682690/	Часть помещений объекта-аналога не сданы в аренду и находятся без отделки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 108,0 до 638,0 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

Таблица 5.16. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 39Бс1	1 068 000	356	36 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arend_psn_pl_356_m2_m._vyhin_o_v_2198167343
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., д. 4Б	1 250 000	360	41 667	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yuvao_360_metrov_1915043046
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 1/2С2	980 100	198	59 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/266004186/
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 4К1	950 000	367,5	31 020	https://www.cian.ru/rent/commercial/249641105/
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 21К2	1 100 000	355,9	37 089	https://www.cian.ru/rent/commercial/271168051/
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 28	484 800	202	28 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/274140850/
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 3	280 000	70	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/263274783/
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 13	660 000	300	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/272736064/
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 1-я Дубровская ул., 8/12	220 000	83	31 807	https://www.cian.ru/rent/commercial/273687404/
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Белореченская ул., 14	550 000	250	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/272189479/
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, 15К1	586 000	293	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/274387712/
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 4К1	950 000	367	31 063	https://www.cian.ru/rent/commercial/259889136/
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 7	1 120 000	320	42 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/273643735/
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщиков, 1	800 000	327	29 358	https://www.cian.ru/rent/commercial/266158857/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
15	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 4к1	1 200 000	360	40 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/245526700/
16	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 16К1	399 000	209	22 909	https://www.cian.ru/rent/commercial/268054654/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,2 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.6.8. Основные выводы

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

- За I квартал 2022 года в Москве не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Обеспеченность торговыми площадями жителей Москвы на I квартал 2022 г. сохраняется на уровне предыдущего квартала — 630 кв. м на 1 000 человек.
- В 2022 году ожидается резкое снижение оборота розничной торговли (7-10%). Далее можно ожидать стагнацию или небольшую отрицательную динамику.
- По данным Focus, Mall Index (отражает изменение количества посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Москвы с 24 февраля по 14 марта этого года был выше на 2% год к году и отставал от докризисного 2019 года на 18%.
- Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены на более поздний срок.
- На текущий момент общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14%. Предполагается, что ввод торговых центров в Москве по итогам года может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет.
- По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в мультибрендовые сети. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами.
- Средний уровень вакантности в Москве в I квартале 2022 г. составил 11,0%. В конце 2021 года в торгцентрах Москвы вакантными было 6,2% площадей. При худшем сценарии и рецессии в экономике трафик в торговых центрах может упасть до 60%, а уровень свободных площадей вырастет до 50% к концу года.
- По итогам I квартала 2022 г. коммерческие условия в торговых центрах в целом не претерпели изменений, так как квартальные арендные бюджеты были авансированы ритейлерами ранее. На протяжении II квартала мы сможем наблюдать различные результаты в договоренностях собственников и арендаторов: часть из них уже нашли компромиссные решения, некоторые только находятся в процессе поиска подходящего решения.

- Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 21 809 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 103 до 146 893 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 19 445 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 800 до 161 900 руб./кв. м/год без НДС.
- Средняя цена предложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 170 263 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 65 843 до 524 832 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 235 472 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 29 762 до 2 904 000 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 229 684 руб./кв. м и находится в диапазоне от 47 184 до 1 987 822 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 108,0 до 638,0 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,2 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.7. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам I квартала 2022 г.³⁷

5.7.1. Сегментация земель

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

³⁷ <https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi>; <https://www.irm.ru/articles/41125.html>;
<http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>;
https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/;
<https://stroj.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

На рынке земельных участков, оборот которых разрешен законодательством, можно говорить о наличии двух составляющих:

- первичного рынка продаж, который характеризуется появлением земельных участков как товара на рынке. Основными продавцами на первичном рынке земли являются государство и муниципалитеты в лице федеральных, региональных, местных органов власти;
- вторичного рынка продаж, на котором функционирует большое количество продавцов и покупателей (физических и юридических лиц).

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки могут относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

5.7.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.17. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	-8,00%/+8,70%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-17,00%/+20,48%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,00%/-8,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.
6	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-12,58%/+14,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
7	Местоположение	Район города	+5,13%/+8,20%	Анализ рынка (https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_58) и расчеты АО "НЭО Центр"
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	Индивидуально для каждого объекта	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
9	Линия расположения	1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально)	-14,00%/+16,28%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	-
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	-
12	Общая площадь объекта	-	-1,09%/+34,96%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	-
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	-
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-19,13%/0,00%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города

для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка, увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

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

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

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

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

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

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

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 г. город продавал право долгосрочной аренды на 49 лет. В этот срок включались как сроки создания объекта (разработки ИРД, проектирования и строительства), так и срок эксплуатации уже построенного объекта. При этом город жестко не регламентировал сроки создания объекта, предполагая изначально заинтересованность инвестора в реализации проекта в кратчайшие сроки. Однако данное обстоятельство привело к большому количеству незавершенных проектов и появлению вторичного рынка прав аренды земельных участков. В настоящее время город извлек уроки из прошлого и в 2018 г. уже выставляет на торги права аренды земельных участков только под проектирование и строительство с соответствующим сроком аренды. Сроки аренды земельных участков сейчас назначаются городом, исходя из нормативных сроков строительства объектов, которые в свою очередь определяются в основном технико-экономическими параметрами этих объектов (общая площадь, этажность, высотность, объемы и т. д.). В выставленных на торги на настоящий момент правах аренды сроки аренды варьируются от 1 года 8 месяцев до 7 лет. При этом для больших объектов город назначает повышающие коэффициенты, которые увеличивают размер арендной платы в последние годы срока аренды земельного участка, а также устанавливает штрафы за срыв сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Тем самым город принуждает инвестора к сокращению сроков реализации проекта строительства.

5.7.4. Предложение

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Москвы в 2020 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике.

В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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

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

5.7.5. Спрос

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

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

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

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

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

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

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

темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

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

Заинтересованность бизнеса в участии в городских аукционах демонстрирует динамика реализации объектов.

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

5.7.6. Финансовые условия

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

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

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

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

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

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

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,9 до 30,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.18. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	297 000 000	78,15	3 800 384	https://moskva.novosel.ru/uzhnyi-okrug/moskvoreche-saburovo/zemelny-uchastok-dlya-biznesa-78-sotok-moskva-kashirskoe-shosse-45-lot3417243.htm	Используется в расчете
2	Москва, САО, р-н Южное Медведково, ул. Бестужевых, вл. 15/-21	35 000 000	12	2 916 667	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1845619764	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
3	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4	85 000 000	12,56	6 767 516	https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/	Используется в расчете
4	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., вл52-56	250 000 000	50,00	5 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/268667297/	Используется в расчете
5	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, д. 3	240 000 000	8,00	30 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/	Объект-аналог расположен в ЦАО. Не используется в расчете
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 59	95 000 000	11,00	8 636 364	https://www.cian.ru/sale/commercial/273646875/	ВРИ - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Не используется в расчете
7	г. Москва, ул. Бутлерова, вл 17 Б	150 000 000	33,00	4 545 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/267799884/	ВРИ - благоустройства территории без права застройки. Не используется в расчете
8	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Самокатная ул., 3/8С1А	190 000 000	27,00	7 037 037	https://www.cian.ru/sale/commercial/267225956/	ВРИ - производство. Не используется в расчете
9	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Бартевская ул., вл35	90 000 000	15,00	6 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/273741362/	Участок расположен за МКАД. Не используется в расчете
10	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С4	85 000 000	12,56	6 767 516	https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/	На земельном участке офисное здание. Не используется в расчете
11	Москва, улица Сокольнический Вал	500 000 000	92,00	5 434 783	https://domclick.ru/card/sale_commercial_land__1441069810	ВРИ - под гостиницу. Не используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

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

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

- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- В 2021 г. ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2021 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 2,9 до 30,0 млн. руб./сот.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)³⁸.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен³⁹.

³⁸ IFRS 1, п. 3.

³⁹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды⁴⁰.

Основные средства⁴¹ представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги⁴².

Балансовая стоимость⁴³ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁴ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴⁵.

Инвестиционное имущество⁴⁶ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

⁴⁰ IAS 38, п. 8.

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴² Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁴⁷.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами⁴⁸.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости⁴⁹.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁵⁰.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁵¹.

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁵²

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁵³

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

⁴⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁸ IAS 1, п. 7.

⁴⁹ П. 10.1 МСО 2020

⁵⁰ П. 30.1 МСО 2020

⁵¹ П. 50.1 МСО 2020

⁵² П. 50.2 МСО 2020

⁵³ П. 50.3 МСО 2020

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁴.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁵⁵.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁵⁶.

⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁵⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁵⁷

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁵⁸:

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

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

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

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

⁵⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵⁹.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁶⁰.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.4 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁶¹.

⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁶¹ Фонд МСФО.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁶².

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁶³.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁶⁴.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁶⁵.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁶⁶.

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 образом⁶⁷.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами

⁶² IFRS 13, п. 2.

⁶³ IFRS 13, п. 3.

⁶⁴ IFRS 13, п. 11.

⁶⁵ IFRS 13, п. 15.

⁶⁶ IFRS 13, п. 16.

⁶⁷ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁸.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶⁹

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁷⁰.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предположения оценки, которые могут быть сделаны⁷¹.

⁶⁸ IFRS 13, п. 32.

⁶⁹ IFRS 13, п. 38.

⁷⁰ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁷¹ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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

6.5. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁷².

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁷³.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁷⁴.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁷⁵.

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

⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁷⁴ Там же, п. 18.

⁷⁵ Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁷⁶.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁷⁷:

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

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

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

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

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

⁷⁶ Там же, п. 20.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁸.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷⁹.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

⁷⁹ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁸⁰ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁸¹. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁸².

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.⁸³

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸⁴:

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

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

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

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

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

⁸⁰ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁸² Там же, п. 13.

⁸³ Там же, п. 14.

⁸⁴ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁸⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁸⁷.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁸:

- 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;

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁸⁶ Там же, п. 16.

⁸⁷ Там же, п. 17.

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

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

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации. Для оценки права аренды земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка применялся метод сравнения продаж.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁸⁹.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Сравнительный подход для оценки объектов оценки применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов⁹⁰, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁹¹, что подтверждается ссылками на источники информации.

Затратный подход при расчете справедливой стоимости объекта оценки не используется, так как его применение Исполнитель посчитал нецелесообразным. Это связано с тем, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, а также этот подход не учитывает рыночную конъюнктуру региона, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и наоборот — создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации дохода	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ⁹². Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

Наименование метода	Обоснование применения
Сравнительный подход	
Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение связано с тем, что метод опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

⁹¹ Там же, п. 16.

⁹² Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы⁹³, к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемого здания в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

⁹³ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 14 предложений по здания (или помещений) торгового назначения в г. Москве (Таблица 5.15) и 11 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.18). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2–Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода⁹⁴

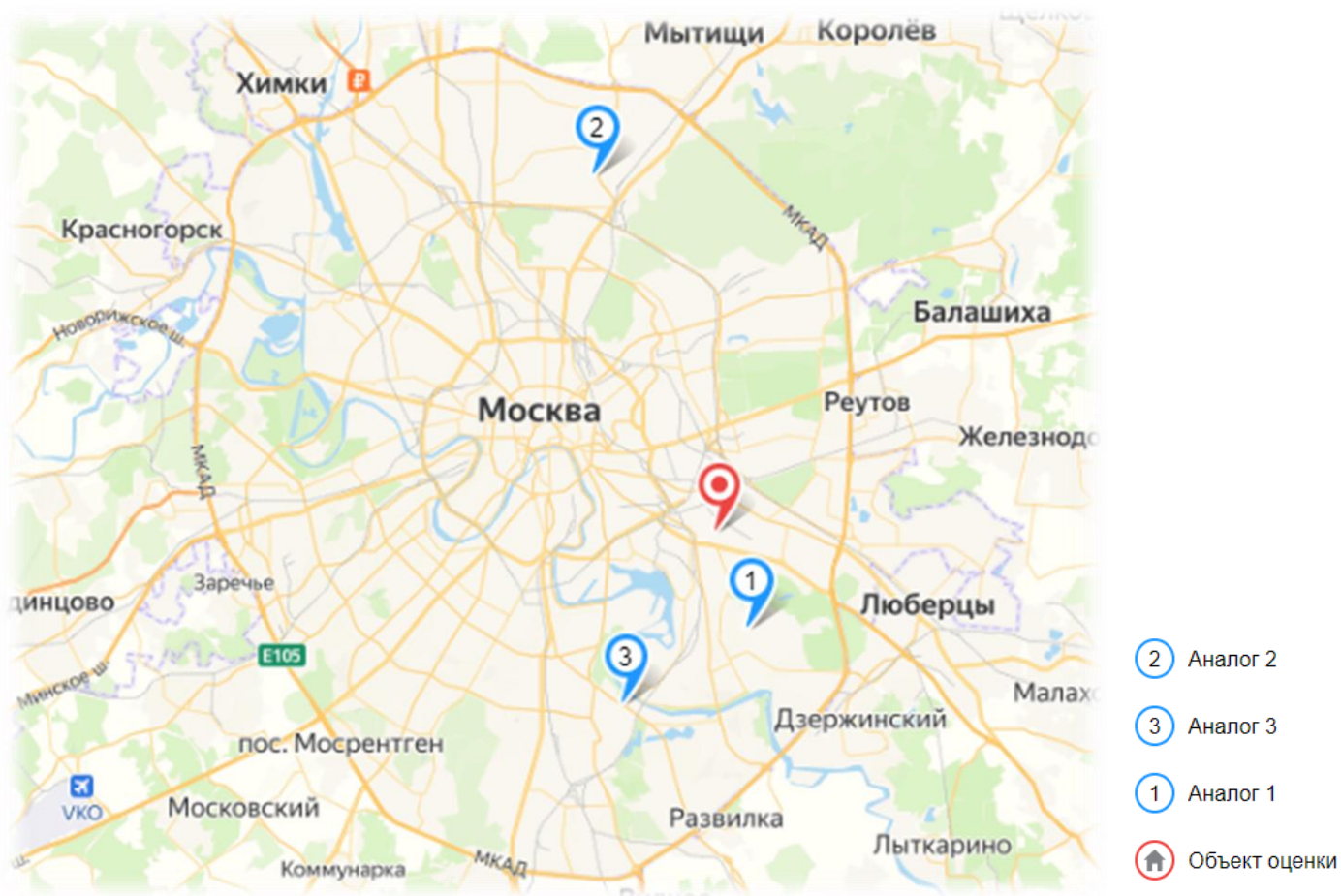
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельный участок с кадастровым номером 77:04:0004015:6830, право долгосрочной аренды площадью 50,00 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 250,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок, общей площадью 12,56 сот. с кадастровым номером 77:02:0014008:48 прямоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 85 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0004015:30, право долгосрочной аренды, площадь 78,15 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 297,0 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
7	Характеристики месторасположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7 ст. м. "Текстильщики" ЮВАО, р-н Текстильщики ЮВАО (ТТК-ЧТК)	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56 ст. м. "Люблино" ЮВАО, р-н Люблино ЮВАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4 ст. м. "Свиблово" СВАО, р-н Бабушкинский СВАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1 ст. м. "Кантемировская" ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово ЮАО (ЧТК-МКАД)
8	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка	магазины (4.4)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных объектов)	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров
12	Общая площадь земельного участка, сот.	13,40	50,00	12,56	78,15

⁹⁴ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	250 000 000	85 000 000	297 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Присутствуют	Присутствуют
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	7 391 304	25 826 087
21	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		250 000 000	92 391 304	322 826 087
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 000 000	7 355 996	4 130 852
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/268667297/ , т. +7 (964) 580-44-50	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/ , т. +7 (966) 046-98-44	Информационный портал "Novosel.ru", https://moskva.novosel.ru/uzhnyi-okrug/moskvoreche-saburovo/zemelnyi-uchastok-dlya-biznesa-78-sotok-moskva-kashirskoe-shosse-45-lot3417243.htm , 8-903-363-03-83






Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода⁹⁵

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 132,1 кв. м. Арендатор: сетевой общепит "KFC". Месячный арендный поток 1 950 000 рублей. Цена предложения 370 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 640,5 кв. м. Арендатор: на первом этаже здания расположено кафе Zar-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 165 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 540,0 кв. м. Арендатор федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка", срок договора 10 лет. Алкогольная лицензия получена. Фиксированная арендная плата без привязки к РТО. Месячный арендный поток 1 108 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 119,6 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 047,7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Лапы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 297 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022

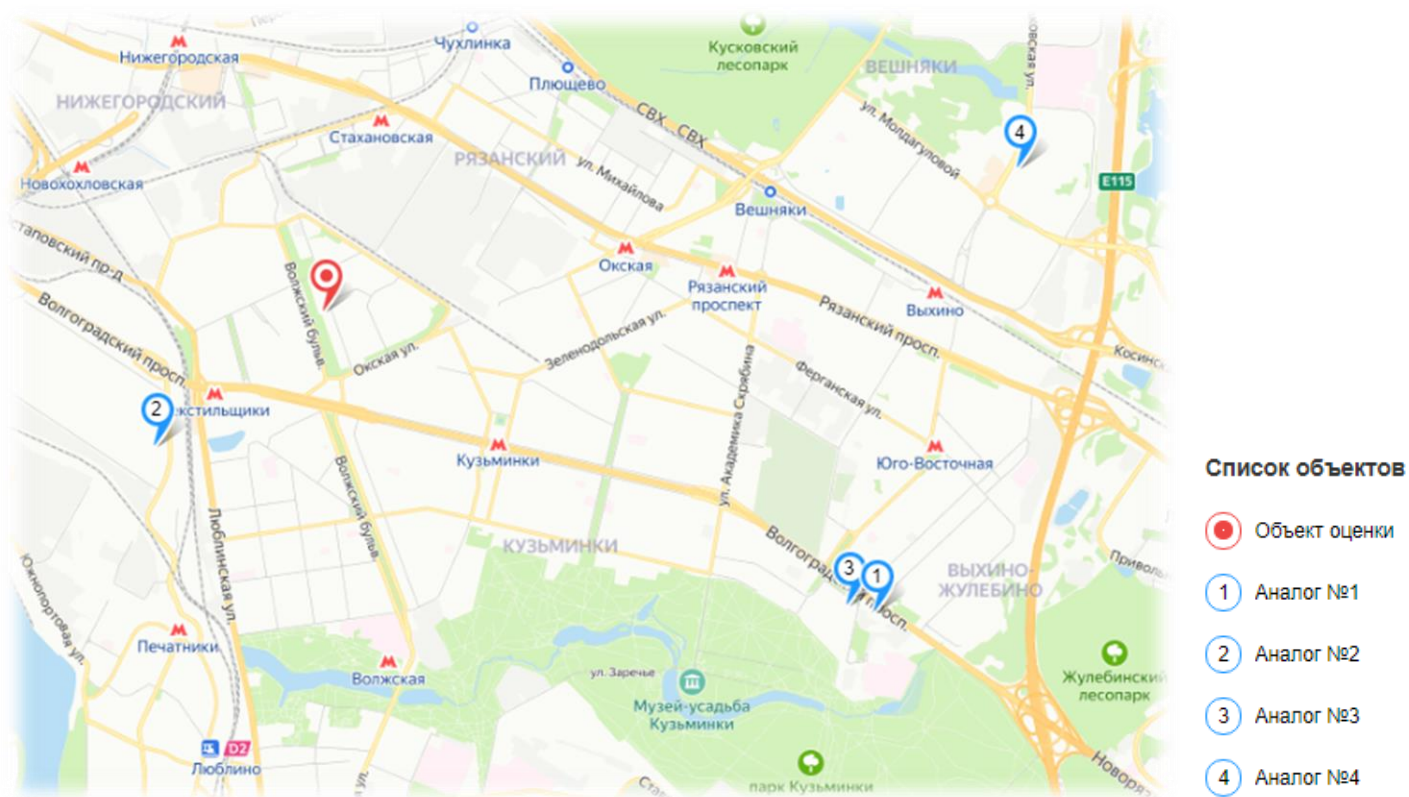
⁹⁵ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	1 132,10	640,50	540,00	1 047,70
11	Этажность	1	1, 2, подвал	1, 2	1	1, подвал
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	377,37	0,00	0,00	489,50
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	46,72%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	990,60	377,37	320,25	540,00	558,20
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	33,33%	50,00%	100,00%	53,28%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	377,37	320,25	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	33,33%	50,00%	0,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	370 000 000	165 000 000	119 600 000	297 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	326 826	257 611	221 481	283 478
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/271694908/ , тел. +7 (964) 539-02-49	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/ , тел. +7 (985) 503-91-76	Информационный портал "Метр Квадратный", https://www.kvmetr.ru/object/s/34857526/ , тел. +7 (919) 998-79-72	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045 , тел. +7 (958) 721-16-28

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	Для единого объекта недвижимости:
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Категория земельного участка; Разрешенный вид использования земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура 	<ul style="list-style-type: none"> Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Транспортная доступность; Инфраструктура; Состояние/уровень отделки; Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<p>Для земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения земельного участка; Удаленность от метро; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций; 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости; Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на удаленность от метро; Корректировка на общую площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций; 	Таблица 7.37

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу 	
Для единого объекта недвижимости:		
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Удаленность от метро; Линия домов; Тип объекта недвижимости; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения Наличие (отсутствие) парковки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торгов; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на удаленность от метро; Корректировка на линию домов; Корректировка на тип объекта недвижимости; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения; Корректировка на наличие (отсутствие) парковки 	Таблица 7.38

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по всем объектам-аналогам, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Допущение 2. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу

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

Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке проводилась Исполнителем на основании данных, опубликованных на портале Satrielt⁹⁶.

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

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,78	1,03	0,92
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				8,70%

Источник: <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Присутствуют	Присутствуют
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	—	0,00%	8,70%	8,70%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды).

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Satrielt. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

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

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)	-17,00%		
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)	20,48%		

Источник: <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

⁹⁶ <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

Таблица 7.9. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	-17,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Поскольку в рамках определения справедливой стоимости земельного участка методом выделения корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) применяется к ценам единого объекта недвижимости, то значение данной корректировки было принято для сегмента продажи офисной недвижимости.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г.

Таблица 7.10. Величина корректировки на торг для Москвы

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Продажа земельных участков	-8,00%	-12,00%	-10,00%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г.

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере **(-10,00%)**.

Корректировка на местоположение

Цена предложения объекта недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов области, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Расчет корректировки проводится на основании рыночных данных с использованием информационно-аналитического портала недвижимости "БРН" по арендным ставкам на помещения торгового назначения в г. Москве.

Величина корректировки на местоположение объекта оценки (П) рассчитывается по следующей формуле:

$$П = (Ст.об. ан. / Ст.об. ср.) \times 100\%,$$

где:

П — поправка на местоположение;

Ст.об. ан. — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта торгового назначения, расположенного в районе расположения объекта анализа;

Ст.об. ср. — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта торгового назначения, расположенного в районе расположения объекта сравнения.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от района города и удаленности от центра

Административный округ	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮВАО (ТТК-ЧТК), %
Центральный	37 192	-41,36%
Бульварное Кольцо	49 678	-56,10%
Бульварное Кольцо-Садовое	41 117	-46,96%
Садовое Кольцо-ТТК	33 220	-34,35%
ТТК-ЧТК	24 317	-10,31%
Западный	22 458	-2,89%
Садовое Кольцо-ТТК	26 539	-17,82%
ТТК-ЧТК	24 190	-9,84%
ЧТК-МКАД	21 235	2,70%
Вне МКАД	19 930	9,43%
Северо-Восточный	21 356	2,12%
Садовое Кольцо-ТТК	23 962	-8,99%
ТТК-ЧТК	23 323	-6,49%
ЧТК-МКАД	20 734	5,18%
Вне МКАД	13 327	63,65%
Северный	22 433	-2,78%
Садовое Кольцо-ТТК	23 383	-6,73%
ТТК-ЧТК	23 735	-8,11%
ЧТК-МКАД	22 643	-3,68%
Юго-Западный	22 875	-4,66%
ТТК-ЧТК	23 451	-7,00%
ЧТК-МКАД	21 847	-0,17%
Вне МКАД	22 078	-1,22%
Северо-Западный	24 048	-9,31%
ТТК-ЧТК	24 885	-12,36%
ЧТК-МКАД	23 851	-8,56%
Вне МКАД	22 154	-1,56%
Восточный	19 866	9,78%
ТТК-ЧТК	20 272	7,58%
ЧТК-МКАД	19 272	13,16%
Вне МКАД	20 034	8,86%
Южный	21 391	1,95%
Садовое Кольцо-ТТК	20 808	4,81%
ТТК-ЧТК	22 729	-4,05%
ЧТК-МКАД	20 156	8,20%
Юго-Восточный	20 368	7,07%
Садовое Кольцо-ТТК	18 456	18,17%
ТТК-ЧТК	21 809	0,00%
ЧТК-МКАД	20 745	5,13%
Вне МКАД	19 372	12,58%
Зеленоградский	16 764	30,09%
Новомосковский	17 542	24,32%
Троицкий	13 154	65,80%

Источник: https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_58; анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Свиблово"	ст. м. "Кантемировская"
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Люблино	СВАО, р-н Бабушкинский	ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	СВАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	5,13%	5,18%	8,20%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

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

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. - 2020 г.

В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{\text{метро}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}),$$

где:

$K_{\text{метро}}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{\text{дм}}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.13. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаленность объекта от метро	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.14. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

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

Таблица 7.15. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-7,89%	-7,89%	6,06%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки, представленных на портале Statrielt⁹⁷. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.16. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией	0,79	0,94
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)		16,28%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)		-14,00%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1-я линия (внутриквартально))		6,38%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

⁹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

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

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов, %		0,00%	16,28%	6,38%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.18. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Значение
Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения	$y=2,644x^{(-0,145)}$

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.19. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	1 340,00	5 000,00	1 256,00	7 815,00
$y=f(x)$	-	0,9307	0,7690	0,9395	0,7208
Корректировка	%	-	21,04%	-0,93%	29,14%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

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

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

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

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.21. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		-12,58%	0,00%	-12,58%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt⁹⁸. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,18	1,12	12,00%	-10,71%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,13	1,08	8,00%	-7,41%
5	Обеспеченные канализацией	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,27	1,16	16,00%	-13,79%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12	12,00%	-10,71%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

⁹⁸ Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Таблица 7.23. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение - по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение - по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	-	-19,13%	-19,13%	-19,13%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.24. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-5,00%	-15,00%	-10,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.
2	-8,00%	-9,00%	-8,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва май 2022 г.
Среднее значение, %	-6,50%	-12,00%	-9,25%	

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере **(-9,25%)**.

Корректировка на местоположение

Описание корректировки на местоположение расположения приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.11).

Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.25. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	5,13%	0,00%	5,13%	13,16%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки на удаленность от метро приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.14).

Расчет корректировки на удаленность от метро по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.26. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	-7,89%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки рыночной стоимости коммерческой недвижимости на местоположение по отношению к красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений недвижимости, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию". Коммерческая недвижимость, расположенная на первой линии домов (красной линии), имеет больший экономический потенциал, и в связи с данным фактом стоит дороже.

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала Statrielt⁹⁹. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.27. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,65	0,87	0,77
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)		29,87%	
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)		-23,00%	

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

Таблица 7.28. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	29,87%	29,87%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на тип объекта недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

⁹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Таблица 7.29. Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,81	0,96	0,89
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)			12,36%
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)			-11,00%

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

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

Таблица 7.30. Корректировка на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	12,36%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 7.31. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (п)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,624

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

Таблица 7.32. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	1 132,10	640,50	540,00	1 047,70
Корректировка на размер общей площади, %		2,30%	-7,14%	-9,80%	0,96%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам

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

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

Таблица 7.33. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,77	0,73
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	0,80
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,86	0,82
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

Таблица 7.34. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, 2, подвал	1, 2	1	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	46,72%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	33,33%	50,00%	100,00%	53,28%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	33,33%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	17,65%	9,89%	0,00%	14,44%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие организованной парковки

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

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

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

Таблица 7.35. Расчет корректировки на наличие паркинга

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,00%	-1,00%	-7,00%
Стихийная парковка	1,00%	0,00%	-6,00%
Организованная парковка	7,00%	6,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие паркинга:

Таблица 7.36. Внесение корректировки на наличие паркинга

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	-	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.37, Таблица 7.38)

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

279 927 000 (Двести семьдесят девять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) руб.

Таблица 7.37. Расчет справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 000 000	7 355 996	4 130 852
	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-17,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 000 000	6 105 476	4 130 852
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 000 000	6 105 476	4 130 852
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 000 000	6 105 476	4 130 852
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 500 000	5 494 929	3 717 767
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 500 000	5 494 929	3 717 767
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Свиблово"	ст. м. "Кантемировская"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Люблино	СВАО, р-н Бабушкинский	ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	СВАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	5,13%	5,18%	8,20%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 730 803	5 779 825	4 022 662
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	-7,89%	-7,89%	6,06%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 357 318	5 323 523	4 266 460
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	16,28%	6,38%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 357 318	6 190 143	4 538 787
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 357 318	6 190 143	4 538 787
12	Разрешенное использование земельного участка	магазины (4.4)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных объектов)	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 357 318	6 190 143	4 538 787
	Площадь земельного участка, сот.	13,40	50,00	12,56	78,15
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	21,04%	-0,93%	29,14%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 273 995	6 132 309	5 861 170
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 273 995	6 132 309	5 861 170
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 273 995	6 132 309	5 861 170
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 273 995	6 132 309	5 861 170
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		-12,58%	0,00%	-12,58%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		4 610 417	6 132 309	5 123 713
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-19,13%	-19,13%	-19,13%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	3 728 627	4 959 441	4 143 750
	Показатель совокупной корректировки	-	75,77%	76,42%	91,49%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,32	1,31	1,09
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,46%	35,16%	29,37%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				4 283 352
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				4 283 352
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				13,40
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				57 397 000
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС				47 831 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.38. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 826	257 611	221 481	283 478
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 826	257 611	221 481	283 478

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 826	257 611	221 481	283 478
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	326 826	257 611	221 481	283 478
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,25%	-9,25%	-9,25%	-9,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	296 595	233 782	200 994	257 256
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	296 595	233 782	200 994	257 256
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
ЮВАО, р-н Текстильщики		ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки	
ЮВАО (ТТК-ЧТК)		ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)	
ст. м. "Текстильщики"		ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"	

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	5,13%	0,00%	5,13%	13,16%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	311 807	233 782	211 303	291 122
	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	-7,89%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	311 807	215 326	211 303	291 122
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	29,87%	29,87%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	311 807	279 644	274 420	291 122
	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	12,36%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	311 807	279 644	308 337	291 122
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	1 132,10	640,50	540,00	1 047,70
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	2,30%	-7,14%	-9,80%	0,96%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	318 965	259 663	278 118	293 909
	Этаж расположения	1	1, 2, подвал	1, 2	1	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	46,72%
13	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	33,33%	50,00%	100,00%	53,28%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	33,33%	50,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	17,65%	9,89%	0,00%	14,44%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	375 253	285 344	278 118	336 337
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	375 253	285 344	294 806	356 517
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	375 253	285 344	294 806	356 517
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	375 253	285 344	294 806	356 517
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	375 253	285 344	294 806	356 517
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		375 253	285 344	294 806	356 517
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		375 253	285 344	294 806	356 517
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	375 253	285 344	294 806	356 517
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	34,32%	64,05%	72,41%	43,81%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,91	1,56	1,38	2,28
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	35,80%	19,18%	16,97%	28,05%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					339 099
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					339 099
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					335 911 890
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					279 927 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого здания общей площадью 990,6 кв. м.

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁰.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

¹⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

С 1 кв. м — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.12.2021 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)¹⁰¹, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

В связи с тем, что заключенные договоры аренды, их условия, а также контрагент по договорам аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ основных условий договоров аренды проведен в Разделе 3.3 Отчета.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 47 261 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 23,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 19,2 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС). (Таблица 5.16).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 47 261 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, приближена к верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

¹⁰¹ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.16 раздела 5.4.6 Отчета

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного и краткосрочного договоров аренды, по ставкам, указанных в договорах аренды.

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 оценка справедливой стоимости производится с учетом существующих обременений: "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹⁰², соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующим договорам аренды.

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы с 09.06.2022 по 09.06.2023 г., руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./год без НДС
1	Арендатор 1	965,50	3 915,07	3 780 000	45 360 000
2	Арендатор 2	10,97	9 115,77	100 000	1 200 000
3	Арендатор 3	13,26	1 357,47	18 000	216 000
ИТОГО		989,73	3 938,45	3 898 000	46 776 000

Источник: данные Заказчика

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещения площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 10,97 кв. м и 13,26 кв. м сданы в краткосрочную аренду. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что на помещения площадью 10,97 кв. м и 13,26 кв. м заключены краткосрочные договоры, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0,41%.

¹⁰² Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Таблица 8.2. Расчет величины недозагрузки торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Knight Frank	13,30%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022
CBRE	14,00%	https://rentnow.ru/analytics/
Среднее значение	13,65%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Уровень недозагрузки и недосбора платежей для помещений оцениваемого здания принят Исполнителем в соответствии со среднерыночными данными для данного класса объекта на уровне 13,65%. Учитывая наличие долгосрочного договора аренды на часть площадей, в рамках данного Отчета, величина недозагрузки или недосбора платежей была принята только в части помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, в размере **0,41%**¹⁰³.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁴. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹⁰⁵ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды и дополнительные соглашения к данным договорам на оцениваемое здание. В ходе анализа условий договора Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

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

Величина налога на имущество

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

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

¹⁰³ 0,41% = 118 000 / 3 898 000 * 13,65%, где 118 000 руб./мес. - арендная плата по помещениям, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, 3 898 000 руб./мес. - общая арендная плата по всем заключенным договорам, 13,65% - среднерыночный уровень недозагрузки для помещений подобного класса

¹⁰⁴ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹⁰⁵ Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

Согласно Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 ноября 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

1. административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
2. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
3. расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
4. объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
5. жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
6. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
7. нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы №700-ПП от 28.11.2014 г. (с изменениями на 16.03.2021 г. №312-ПП)¹⁰⁶ оцениваемое нежилое здание входит в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2022 год.

¹⁰⁶ <http://docs.cntd.ru/document/573910605>

Таким образом, в рамках данного Отчета, для оцениваемого объекта недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 1,9% в 2022 году и 2,0% в 2023 году от кадастровой стоимости объекта оценки.

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 029 867 руб./год.**¹⁰⁷

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как Росгосстрах, СОГАЗ, Ингосстрах, Согласие и ВТБ страхование, находится в диапазоне 0,01–4,80% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
Среднее значение	0,05%	0,30%	0,18%

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,18% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **654 584 руб./год.**

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Таблица 8.4. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	380 388 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	367 708 400
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	374 048 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁷ 2 029 867 руб./год = 104 425 842 руб. (кадастровая стоимость здания) * 1,9% (ставка налога на 2022 г.)/365 (дней в году) * 205 (дней до конца 2022 г.) + 104 425 842 руб. (кадастровая стоимость здания) * 20,0% (ставка налога на 2023 г.)/365 (дней в году) * 160 (дней в 2023 г. до конца прогнозного периода)

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **1 020 221 руб./год**¹⁰⁸.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 9,29%¹⁰⁹);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹⁰).

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

$$PФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

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

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

где:

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

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

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

¹⁰⁸ $Апл = 1,5\% \times 68\,014\,741,80 = 1\,020\,221$ руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 68 014 741,80 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

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

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

¹¹¹ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹¹² К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

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

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	18,50%	8,79%	5,03%
Прогнозный период	0,56	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,10	1,09	1,05
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,44
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,4879

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czenyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м с НДС	25 000	28 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		990,6	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		21 875 750	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	09.06.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	9,29%
Площадь объекта оценки, кв. м	990,6
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	21 875 750
Доля СМР в стоимости строительства, %	83% ¹¹³
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	18 047 494
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁴
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ¹⁰⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹¹⁵
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	2 707 124
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,4879
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	6 735 028
Фактор фонда возмещения	0,0189
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	127 485

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.8.

8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения — 9,98%.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	СтатРиэлт	9,00%	10,00%	9,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2022-goda
2	Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g
3	СРД №30	9,50%	10,90%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, Москва май 2022 г.
Среднее значение:		9,33%	10,63%	9,98%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

¹¹³ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

¹¹⁴ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

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

8.2.6. Этап 6. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 6** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	990,60
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	989,73
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	47 261
4	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	46 776 000
4.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	46 776 000
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,41%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	46 582 716
6.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	46 582 716
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	104 425 842
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	380 388 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	367 708 400
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	374 048 200
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2022 г.)	руб./год	(2 029 867)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(654 584)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(127 485)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(1 020 221)
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 832 157)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	42 750 559
18	Коэффициент капитализации	%	9,98%
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	428 219 000
18.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	47 831 000
20	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	513 862 800
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	57 397 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

428 219 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов двести девятнадцать тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого здания площадью 965,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №01/09 АВК от 01.04.2009 г. сроком до 30.11.2028 г. (7 лет), что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту торговой недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в полном объеме в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, 100%.

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

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

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

428 219 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов двести девятнадцать тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	279 927 000	0,0	0
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	428 219 000	1,0	428 219 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			428 219 000
4.1	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода			Включена в стоимость здания

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН от 20.12.2021 г. на здание;
- копия выписки из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г. на земельный участок;
- копия договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, №М-04-058489 от 20.05.2022 г. Срок до 19.04.2071 г.;
- копия Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копия Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копия Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копия уведомление об индексации с 01.04.2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копия Договора аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.;
- копия Договора аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копия технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.
- копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копия экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации

приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н;
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

- www.rusbonds.ru;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrael.ru;
- www.knightfrank.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Свидетельство № 1090
Дата выдачи: 23 октября 2007

Генеральный директор *А.И. Вясева*



Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 марта 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Акционерное Общество «НЭО Центр»

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Безусловная франшиза не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

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



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря две тысячи двадцать первого года

город Москва

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

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

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

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

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

Генеральный директор

 **П. Ф. Серегин**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

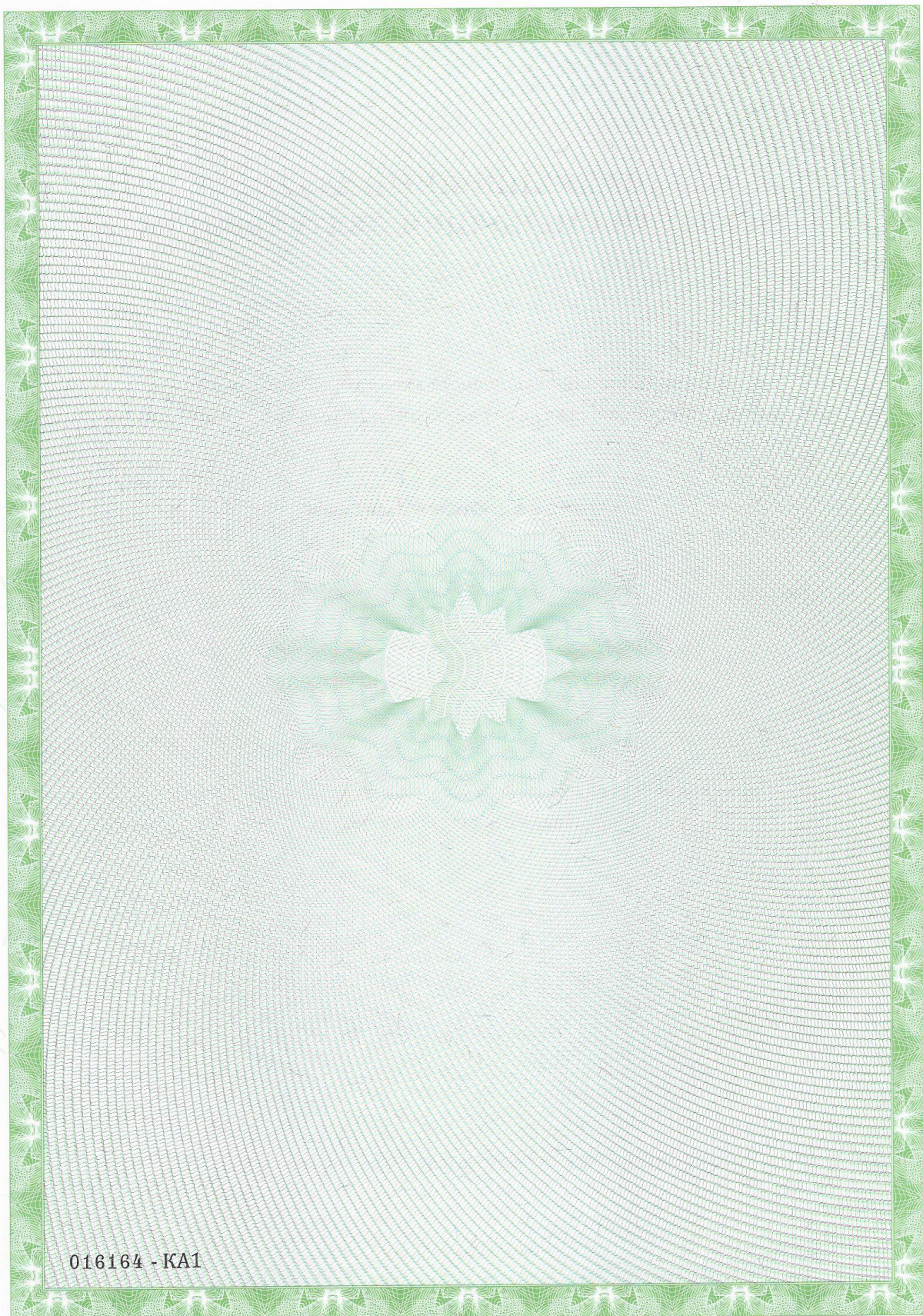
выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

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





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

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

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

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



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

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 48360
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 266 (Двести шестьдесят шесть) отчетов:
 - 250 отчетов об оценке "Недвижимость";
 - 16 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 22 (двадцать два) положительных экспертных заключения.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.05.2022 г.

Дата составления выписки 13.05.2022 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
предоставляемых правообладателю зданий, сооружений,
расположенных на земельном участке**

№	М	-	0	4	-	0	5	8	4	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	0	0	5	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

77:04:0002019:9983

(Кадастровый №)

--

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Немировой Ольги Викторовны, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 14 января 2021 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2021-5-17, с одной стороны, и **Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»**, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных под управлением **Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»**, именуемые в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» от 19 апреля 2021 г. № 33-5-40995/22-(0)-0, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **1 340 (одна тысяча триста сорок) кв. м**, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:04:0002019:9983**, имеющий адресный ориентир: **Адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1**, предоставляемый в пользование на условиях аренды целей эксплуатации нежилого здания в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093 общей площадью 990,6 кв. м по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, принадлежащее на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19 апреля 2022 г. № КУВИ-001/2022-58807972, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20 декабря 2021 г. № 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14).

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 19 апреля 2071 г.**

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с **31 января 2022 г.** (с даты постановки земельного участка на государственный кадастровый учет) и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

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. 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 целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении к настоящему Договору. Приложение является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. При передаче Арендаторами арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной Приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Арендатор обязан обеспечивать возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам 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.

4.7. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования земельного участка при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.1.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.1.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора по письменному заявлению, направленному Арендодателю, заключить на новый срок Договор на согласованных Сторонами условиях.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

6

5.2.2. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.2.4. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.6. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.2.7. Не нарушать прав соседних/смежных землепользователей.

5.2.8. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором условий уведомления, извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целевым назначением предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.1.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.1.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения предоставления 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 Участка.

6.1.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.2.3. В 10-дневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменения и (или) дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и (или)

сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

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 его действие прекращается в последний день срока Договора.

8. САНКЦИИ

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

8.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены Стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.4. 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 произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного

показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города 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 иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложение к Договору:

- Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469 / 785250001, ОКПО 45022341
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810201850000495
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 004525988	БИК 044525593
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (495) 797-31-52

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

От Арендодателя:

Начальник Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского
имущества города Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «УК«Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Альфа-Капитал Арендный поток-2»

_____ О.В. Немирова

_____ И.В. Кривошеева

Приложение к Договору
№ М-04-058489
от «20» мая 2022 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-058489-001

Арендатор: Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»

Адрес Участка: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1

Кадастровый номер: 77:04:0002019:9983

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	1340
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 31.01.2022	руб.	68 014 741,80
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата*	руб.	1 020 221,13

* В случае изменения кадастровой стоимости Участков годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001
Управление Федерального казначейства по г. Москве
(Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве
г. Москва
Счет банка получателя 40102810545370000003
Счет получателя 03100643000000017300
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08
ББК 07111105011028001120; ОКТМО 45 395 000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал __ года
ФЛС № М-04-058489-001 *НДС не облагается.

* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

4. Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Управления
оформления имущественных и
земельно-правовых отношений
Департамента городского
имущества города Москвы

От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «УК «Альфа-Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Альфа-Капитал Арендный поток-2»

_____ О.В. Немирова

_____ И.В. Кривошеева

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
20.12.2021г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгортБТИ
Местоположение:	Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, м2:	990.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб:	98524263.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002019:12
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002019:8256
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2», 7728142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.12.2021г.			
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14 20.12.2021 17:33:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	20.12.2021 20:59:25
		номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2021 до полного исполнения основного обязательства, обеспеченного договором купли-продажи
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Копнев Михаил Васильевич
		основание государственной регистрации:	Иванченко Николай Иванович Договор купли-продажи нежилого здания, выдан 15.12.2021 Документ нотариально удостоверен: 15.12.2021 Сморгунова Е. А., нотариус нотариального округа города Москвы 77/532-п/77-2021-2-1610
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5																
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8																
20.12.2021г.																	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093																
5.1	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>20.12.2021 21:06:41</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:04:0002019:1093-77/051/2021-15</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td> Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021 </td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	20.12.2021 21:06:41	номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-15	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																
дата государственной регистрации:	20.12.2021 21:06:41																
номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-15																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283																
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.12.2021г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093			
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	06.10.2021 13:48:14	
	номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.10.2021 (с 27.11.2015 по 30.11.2028 включительно)	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 НЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 7816157915	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009г., № 11, выдан 01.09.2021, дата государственной регистрации: 06.10.2021, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/051/2021-11 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
	5.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	03.05.2012 00:00:00
номер государственной регистрации:		77-77-04/080/2012-338	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.05.2012 по 30.11.2021 до 30.11.2021 (включительно)	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300	
основание государственной регистрации:		Договор субаренды, выдан 13.03.2012, дата государственной регистрации: 03.05.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/080/2012-338 Дополнительное соглашение от 06.06.2016 к Договору субаренды нежилого помещения, выдан 13.03.2012, дата государственной регистрации: 06.07.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008.032/2016-17/1 Дополнительное соглашение к Договору субаренды от 13.03.2012, выдан 17.01.2020, дата государственной регистрации: 12.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2020-4	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
20.12.2021 г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.4 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	10.11.2009 00:00:00
номер государственной регистрации:	77-77-04/126/2009-108
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от 30.04.2010г. к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК, выдан 30.04.2010, дата государственной регистрации: 15.07.2010, номер государственной регистрации: 77-77-04/071/2010-269 Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 18.01.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/057/2015-251/1 Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-511/1 Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, выдан 08.04.2019, дата государственной регистрации: 22.07.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2019-3 Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, выдан 28.02.2020, дата государственной регистрации: 07.07.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/017/2020-5 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

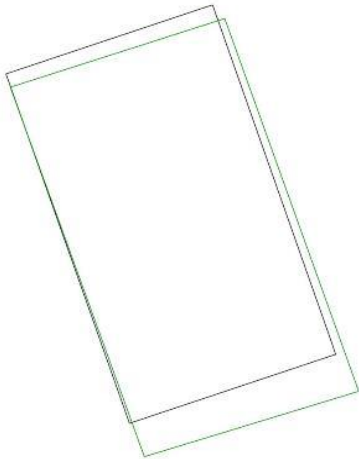
Лист 6

Знаше		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
20.12.2021г.		
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

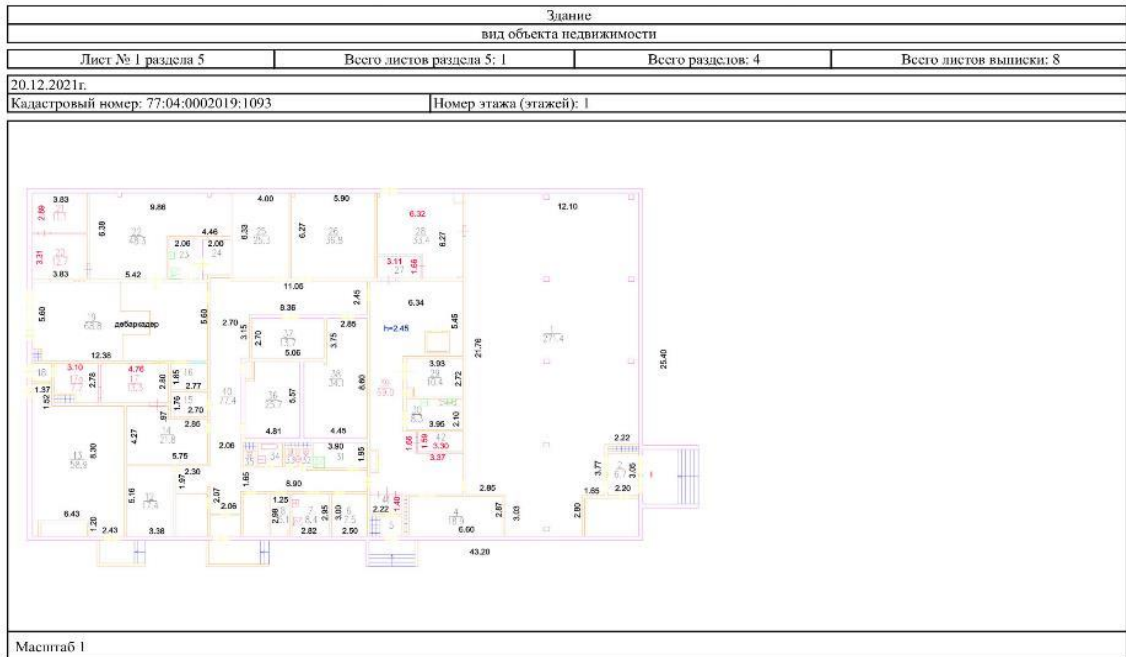
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.12.2021г.			
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 17.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
17.03.2022 № 99/2022/455639952	
Кадастровый номер: 77:04:0002019:9983	
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальной округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1
Площадь:	1340 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	68014741.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0002019:9066, 77:04:0002019:1093
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:04:0002019:9983
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4)	
Сведения о кадастровом инженере:	Никулина Виктория Викторовна №77-14-329	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия


М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:04:0002019:9983
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:04:0002019:102. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Жебель Владислав Валерьевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(инд. объект недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002019:9983	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(инв. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002019:9983	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	5327.5	15549.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	5281.11	15565.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	5281.03	15565.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	5272.39	15540.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5272.14	15539.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5318.66	15523.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АРХИВНАЯ КОПИЯ

- 1 -

8 88

Форма № 111

РСФСР
МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ г. МОСКВЫ



А К Т
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ
по приемке здания в эксплуатацию

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ
г. МОСКВЫ

9

Приложение 5

УТВЕРЖДЕН

и № решения (приказа, постановления)
и др.) и должность лица, подписавшего решение (приказ, постановление и др.)



А К Т

государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатации

от "19" декабря 198 г. Витковский 5 кв 95 корп. 6
(местонахождение объекта)

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная решением (приказом, постановлением и др.) от

"30" ноября 198 г. № 117
Министерство Государственного строительства
(наименование органа, назначившего комиссию)

в составе: (указываются кроме нижеподписанных все представители

других органов и организаций, участвующие в установленном порядке в качестве членов комиссии согласно главы СНиП Ш-3-81 пп. 4.13 и 4.14)

председателя Федорова С.Ю. зам. пред. исполкома
(ф.и.о.) (должность)

и членов комиссии-представителей:
Земельщика (застройщика)

Хальченко А.Н. зам. нач. ОТМ ГИМС-Т
(ф.и.о.) (должность)

инспекционной организации

Федорова В.М. и инженер Иванов
генерального проектировщика ОТМО

генерального подрядчика

Сидоров В.В. нач. св. СУ-119 М.Б.М.

органов государственного санитарного надзора

Иосифова Н.В. гл. врач СЭС

органов государственного пожарного надзора

Смирнов А.И. госинспектор

исполкома районного (городского) Совета народных депутатов (по объектам производственного назначения) или органов государственного контроля, районного архитектора (по объектам жилищно-гражданского назначения)

Морозов И.И. см. шп. исполкома

технической инспекции труда соответствующего ЦК или совета профсоюзов (по объектам производственного назначения)

профсоюзной организации заказчика (застройщика) или эксплуатационной организации (по объектам производственного назначения) или профсоюзной организации заказчика (застройщика) или соответствующего совета профсоюзов (по объектам жилищно-гражданского назначения)

финансирующего банка (по объектам производственного назначения)

органов по регулированию использования и охране вод системы Минводхоза СССР (по объектам производственного назначения)

Лобинский И.И. зам. дир. ЦК

Морозов И.И. зам. дир. ЦК

Руководствуясь правилами, изложенными в главе СНиП III-3-81,
УСТАНОВИЛА:

1. Заказчиком (подрядчиком совместно с заказчиком) ТУРС-7

Трест Моспроектстрой и СНиП им МММ
(указать наименование и ведомственную подчиненность)

предъявлен к приемке в эксплуатацию новое расширение

зданий "Овощи-Фрукты"
(указать наименование объекта и вид строительства (новый, расширение, реконструкция, техническое перевооружение))

по адресу: Витковский бульвар д. 95 ст. 4
(указать область, район, населенный пункт, микро район, квартал, улицу, № дома (корпуса))

2. Строительство произведено на основании решения (приказа, постановления и др.)

от " 6 " марта 198 8 г. № 306-46 Указание
(указать наименование)

государственного архитектурно-строительного
комитета в Москве
органа, вынесшего решение)

и в соответствии с разрешением на производство строительно-монтажных работ (для объектов жилищно-гражданского назначения)

от " " 198 г. №

(указать наименование органа, выдавшего разрешение)

3. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком

СНП им Моспроектстрой
(указать наименование и его ведомственную подчиненность)

, выполнявшим монтаж и отделку
(указать вид работ)

и субподрядными организациями СНП ДСР-4, СНП-4 МММ

СНП им МММ
(указать все организации, ведомственную подчиненность и виды работ, выполненные каждой организацией; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

монтаж внутренних и наружных санитарно-технических работ

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком Месуровой-1, Масуровой

М/Н (указать наименование и его ведомственную подчиненность) выполнили - (указать части или разделы документации)

и субподрядными организациями

(указать все организации, ведомственную подчиненность и выполненные части и разделы документации; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

5. Исходные данные для проектирования выданы

(указать научно-исследовательские и поисковые организации, ведомственную подчиненность организаций, тематику исходных данных; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

6. Строительство объекта осуществлялось по проекту (типовому, индивидуальному, повторно применяемому) индивидуальному

индивидуальному (указать № проекта, № серии (по типовым проектам); для индивидуального проекта по объектам жилищно-гражданского назначения указать наименование органа, разрешившего применение такого проекта)

11

7. Проектно-сметная документация утверждена

Указать наименование органа, утвердившего (перепутвердившего) проектно-сметную документацию по объекту (очереди, пусковому комплексу)
 " " 198 г. №

8. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:
 начало работ май 1988 (месяц, и год) окончание работ октябрь 1988 (месяц и год)

при продолжительности строительства (мес.):
 по норме (или ПОС) фактически 8

9. Государственной приемочной комиссии представлена документация в объеме, как предусмотренном главой СНиП III-3-81 (п. 4.17), перечисленная в приложении к настоящему акту.

10. Предъявленный к приемке в эксплуатацию объект имеет следующие основные показатели по мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объему, пропускной способности, прогонной способности, количеству рабочих мест и т.п. (заполняется по всем объектам (кроме жилых домов) в единицах измерения соответственно целевой продукции или основным видам услуг)

Наименование	Единица измерения	Показатели мощности, производительности и т.д.)			
		по проекту		фактически	
		общая	в том числе	общая	в том числе
		(ранее приняты)	(ранее приняты)	(ранее приняты)	(ранее приняты)
		пускового комплекса или очереди)	пускового комплекса или очереди)	пускового комплекса или очереди)	пускового комплекса или очереди)

Выпуск продукции (оказание услуг), предусмотренной проектом, в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период

(сметить факт начала выпуска продукции с указанием объема)

- 7 -

- 6 -

Предъявленный к приему в эксплуатацию жилой дом имеет следующие показатели:

Наименование	Единица измерения	По проекту	Фактически
А	Б	1	2
Общая (полезная площадь),	м ²	251	251
в том числе площадь балконов и террас	"		
Количество этажей	единиц	1	1
Общий строительный объем	м ³	3803	3803
в том числе подземной части	"		
Площадь встроенных помещений	м ²		

Продолжение

Наименование	По проекту			Фактически		
	кол-во квартир	их площадь, м ²		кол-во квартир	их площадь, м ²	
А	1	2	3	4	5	6
ВСЕГО квартир						
в том числе:						
однокомнатных						
двухкомнатных						
трехкомнатных						
четырекомнатных и более						

12

II. Технологические и архитектурно-строительные решения по предъявленному к приемке в эксплуатацию объекту характеризуется следующими данными

(Указать кратко технические характеристики объекта по особенностям его размещения, планировке, этажности, основным материалам и конструкциям, инженерному и технологическому оборудованию)

12. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования. Перечень указанных актов приведен в приложении к настоящему акту.

13. Мероприятия по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды и антисейсмические мероприятия, предусмотренные проектом

(Указать о выполнении мероприятий)

Характеристика мероприятий приведена в приложении к настоящему акту.

14. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты городскими эксплуатационными организациями. Перечень справок городских эксплуатационных организаций приведен в приложении к настоящему акту.

15. Все недостатки по предусмотренным проектом работам и дефекты выявленные рабочими комиссиями, устранены.

16. Работы по озеленению территории и устройству верхнего слоя покрытия подъездных дорог и площадок на территории жилого дома (общедетского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы) разрешается выполнять в следующие сроки:

Наименование работ	Площадь	Сметная стоимость	Исполнитель	Срок выполнения

Приложения к акту:

1. Перечень субподрядных строительных, субподрядных проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций
2. Перечень документации, предъявленной государственной приемочной комиссии
3. Перечень актов о приеме оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования
4. Перечень мероприятий по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, антисейсмичности и по охране окружающей природной среды
5. Перечень оценок качества, строительно-монтажных работ
6. Перечень справок городских эксплуатационных организаций

Председатель государственной комиссии: _____

[Подпись]
/Федоров/

Члены государственной комиссии:

(подпись) /Холосин/

(подпись) /Бродов/

(подпись) /Тараскин/

(подпись) /Сергеев/

(подпись) /Москвина/

(подпись) /Самарин/

(подпись) /Мамонтов/

(подпись) /Морозов/

(подпись) /Погребина С.П./

Заместитель директора ЦГА Москвы



Е.В. Агеева

1 прошито и пронумеровано

9 (девять)

лист(ов)

Зам. директора
ЦГА Москвы



ГБУ «ЦГА Москвы»	
Фонд Т	3
№ _{инв.} Описи	80
Дела	589
л.л.	12 об.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование —

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Москва
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	кв-л
	Наименование	Волжский Бульвар 95-й
Номер дома	—	
Номер корпуса	7	
Номер строения	—	
Литера	—	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 990.6 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1 , количество подземных этажей —

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1988

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—

1.9. Примечание:
—

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа или организации)

инженер

(полное наименование должности)



М.П.

(подпись)

Н. Е. Соловьева

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

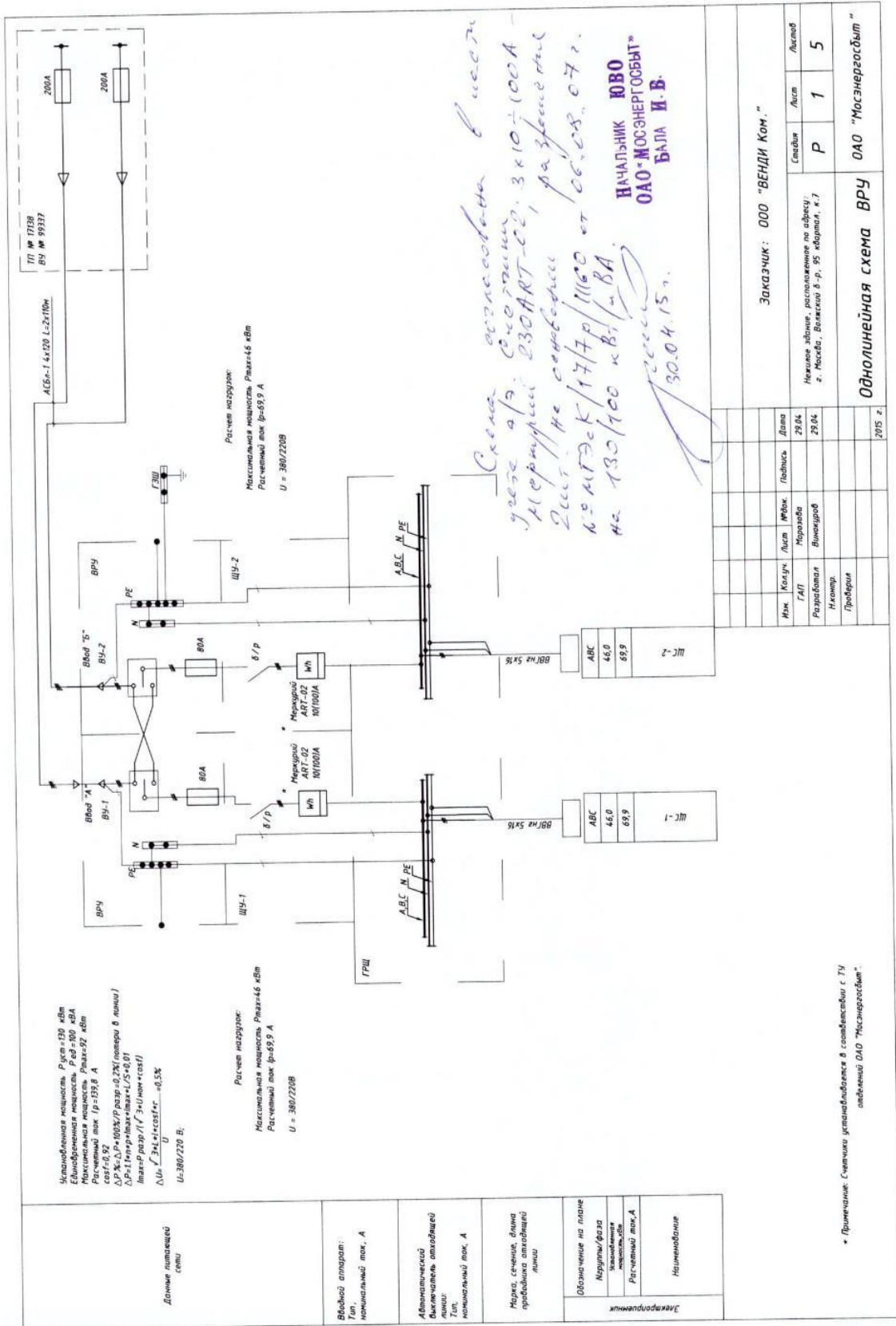


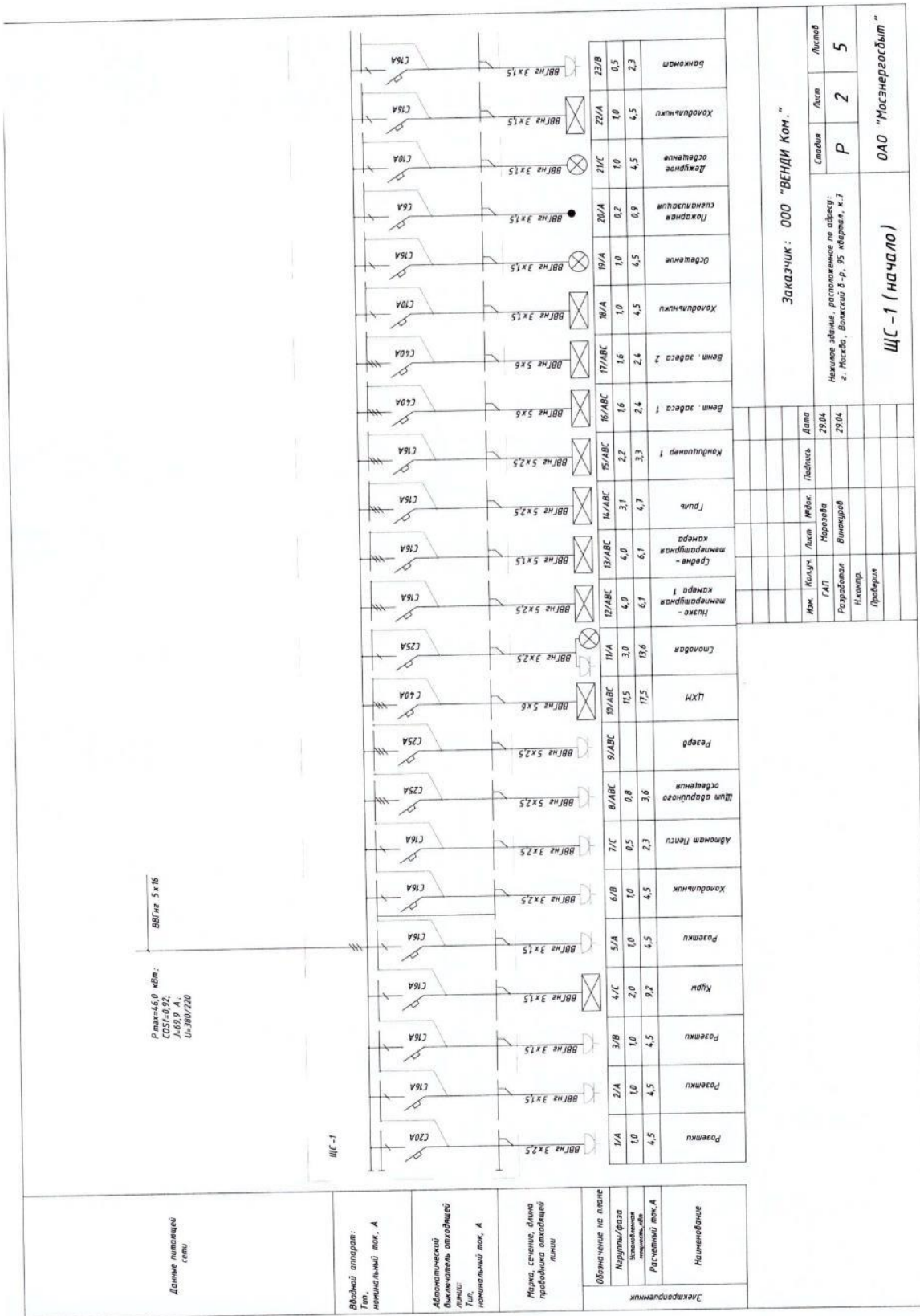
Масштаб 1:400

инженер
(полное наименование должности)



Н. Е. Соловьева
(инициалы, фамилия)





Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."

Иж.	Колдуч	Лист	Маск.	Лодиска	Дата
ГАП	Муромова	29.04	Винкуров	29.04	
Разработчик	Винкуров				
Аккорд					
Пробирка					

ЩС-1 (начало)

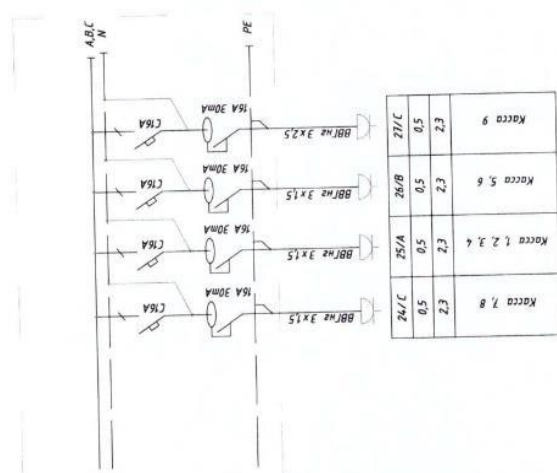
ООО "Мосэнергосбыт"

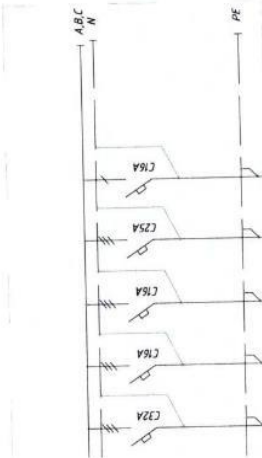
Наименование по адресу:
г. Москва, Волжский д-р, 95 корпус, к.7

Лист 2

Лист 5

Лист 5

Данные питающей сети	<p>Входной аппарат: Тип: номинальный ток, А</p>		<p>Автоматический выключатель питающей линии: Тип: номинальный ток, А</p>		<p>Марка, сечение, длина проводника питающей линии</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Обозначение на плане</th> <th colspan="2">Наименование</th> </tr> <tr> <th>Изм.</th> <th>Колуч.</th> <th>Лист</th> <th>№Век.</th> <th>Платье</th> <th>Дата</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ГАП</td> <td>Морозова</td> <td></td> <td></td> <td>29.04</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Работалов</td> <td>Виноградов</td> <td></td> <td></td> <td>29.04</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Исмаилов</td> <td>Пробиркин</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение на плане		Наименование		Изм.	Колуч.	Лист	№Век.	Платье	Дата		ГАП	Морозова			29.04		Работалов	Виноградов			29.04		Исмаилов	Пробиркин			
	Обозначение на плане		Наименование																																
Изм.	Колуч.	Лист	№Век.	Платье	Дата																														
	ГАП	Морозова			29.04																														
	Работалов	Виноградов			29.04																														
	Исмаилов	Пробиркин																																	
	<p>Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."</p>		<p>ЩС - 1 (окончание)</p>		<p>Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 35 «Башня», к. 1</p>																														
			Сводный	Лист	Листов																														
			Р	Э	5																														
			ОАО "Мосэнергосбыт"																																

<p>Данные питающей сети</p>	<p>Входной аппарат: Тип: номинальный ток, А</p>	<p>Автоматический выключатель питающей линии: Тип: номинальный ток, А</p>	<p>Марка, сечение, длина проводника питающей линии</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Обозначение на плане</th> <th colspan="2">Наименование</th> </tr> <tr> <th>Маршрут/фаза</th> <th>Исполнение</th> <th>Расчетный ток, А</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23/ABC</td> <td>4,0</td> <td>3,0</td> <td>Щит освещения</td> </tr> <tr> <td>24/ABC</td> <td>4,0</td> <td>6,1</td> <td>Рядовая панельная камера 2</td> </tr> <tr> <td>25/ABC</td> <td>4,0</td> <td>6,1</td> <td>Нижняя панельная камера 2</td> </tr> <tr> <td>26/ABC</td> <td>4,0</td> <td>4,5</td> <td>Резерв</td> </tr> <tr> <td>27/A</td> <td>1,0</td> <td>4,5</td> <td>Разетки</td> </tr> </tbody> </table>	Обозначение на плане		Наименование		Маршрут/фаза	Исполнение	Расчетный ток, А	Наименование	23/ABC	4,0	3,0	Щит освещения	24/ABC	4,0	6,1	Рядовая панельная камера 2	25/ABC	4,0	6,1	Нижняя панельная камера 2	26/ABC	4,0	4,5	Резерв	27/A	1,0	4,5	Разетки		<table border="1"> <tr> <td>Имя</td> <td>Колуч.</td> <td>Лист</td> <td>Масш.</td> <td>Листов</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td>Разработчик</td> <td>Исполнитель</td> <td>Проверен</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">ЩС-2 (окончание)</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">ООО "Мосэнергосбыт"</td> </tr> </table>	Имя	Колуч.	Лист	Масш.	Листов	Дата	Разработчик	Исполнитель	Проверен				Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."						ЩС-2 (окончание)						ООО "Мосэнергосбыт"					
Обозначение на плане		Наименование																																																														
Маршрут/фаза	Исполнение	Расчетный ток, А	Наименование																																																													
23/ABC	4,0	3,0	Щит освещения																																																													
24/ABC	4,0	6,1	Рядовая панельная камера 2																																																													
25/ABC	4,0	6,1	Нижняя панельная камера 2																																																													
26/ABC	4,0	4,5	Резерв																																																													
27/A	1,0	4,5	Разетки																																																													
Имя	Колуч.	Лист	Масш.	Листов	Дата																																																											
Разработчик	Исполнитель	Проверен																																																														
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."																																																																
ЩС-2 (окончание)																																																																
ООО "Мосэнергосбыт"																																																																

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.09.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3050/7			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-восточный	Квартал № 3050		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Волжский бульвар, кварт. 95			
Дом	-	Корпус	7	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	2005	Год постройки	1988
Материал стен здания	панели алум. типа "ПШАР"				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h=2,45				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
24.12.2004г. N 4007680.

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ Е.А.Егорова

"21" сентября 2006 г.

Исполнитель Борисова В.А. 

2006.3.002521

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы
ТБТИ "Юго-Восточное"
Козлова Маргарита Юрьевна




ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Магарин (назначение здания) на _____ (местимость) _____
по Волжскому бульв., кварт. 95 стр. корп. № 7 г.В.В. АО г. Москвы

Кварт. № 3050
Инвент. № 7
Шифр фонда МЖСЧ
Шифр проекта ИЖ

Владелец ООО, ВЭИДУ Ком 4 № 990, 6 м.к. **Общие сведения**

Число этажей 1
Год постройки 1988 переоборудовано _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта 2023 г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рубероид площадь крыши 1204 кв. м

Фасад окрашен в различные цвета площадь фасадов _____ кв. м

Число лестниц _____ шт.; их уборочная площадь _____ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____ кв. м

Объем 5322 куб. м

Общая площадь по зданию 2 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 901 кв. м

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

А. Распределение жилой площади

ЛИНИЯ СТИБА

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения							
		жилых квартир	жилых комнат			количество		общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	количество		общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
						жилых квартир	жилых комнат			жилых квартир	жилых комнат		
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												
	Итого												
Из общего числа жилой площади находится:													
6	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 квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	об. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	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									

I. Нежилые помещения: общая площадь 991 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арендуем.	всего	в т.ч. арендуем.	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	484		485										
3	Производственная													
4	Складская	133		92										
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	74		74										
Итого:		991		651										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
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							

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Отопление										Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройства
	Водопровод	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	Центральное				Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	
								От собственной котельной	От групп. котельной	На тверд. топливе	На газе															
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	
	99,1		99,1				99,1											99,1							99,1	1

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
4	магазин	1		1094,3	4,85	5322
	площадка			39,6		
	площадка			2,9		
						V = 5322

Площадь застройкой: 1144,3
(площадь здания по контуру, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. V Средняя жилая площадь квартиры 36 Сборник № 36
вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 2,45 Таблица № 52

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	
1	Фундаменты	Монолитные из бетона	важное трещины сколов	6		6	30	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	каркасной конструкции из кирпича штукатуренные по метал. каркасу	неровности повреждения неровности	10		10	35	
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	плоские железобетонные по метал. балкам		10		10	35	
4	Крыша	металлическая	разрушение кривизна	18		18	35	
5	Полы	керамическая плитка, линолеум	сколов, отсутствия	8		8	30	
6	Проемы: оконные дверные	заводские изделия	неисп. частей преступ	19		19	30	
		линолеум						
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. б. Внутрен. отделка а. б.	окраска в зав. усл.	важное трещины	3		3	35	
		окраска в зав. усл.	важное трещины					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	трубы стальные					
		Печное отопл.		каменное				
		Водопровод	трубы стальные	течи				
		Канализация	трубы чугунные	протечки				
		Радио	кабел. проводка + 0,4	протечки				
		Телефон	от ТС + 0,6					
		Телевидение			2,0	+2,6	2,6	30
		Ванны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.	центральное + 1,6					
		Вентиляция	приточно-вытяжная					
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроосвещение	220 В							
9	Разные работы	сколов, кривизна	важное трещины, сколов	6		6	30	
				Итого		100		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр. 9)х100		32,83 x 100		
				удельный вес (гр. 7)		102,6	~ 32,8%	

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки									
Группа капит. _____		Средняя жилая площадь квартиры _____			Сборник № _____				
вид внутренней отделки _____		Средняя внутренняя высота помещений _____			Таблица № _____				
9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Проведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	№№ п.п.	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	Проведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
2,8	1	Фундаменты							
3,5	2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3,5	3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные							
3,3	4	Крыша							
3,4	5	Полы							
5,7	6	Проемы: оконные дверные							
1,05	7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. Внутрен. отделка							
5,78	8	Санитарные и электротехнические работы Ванна: с газовой колон. с деревян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение							
1,8	9	Разные работы							
3,83					100				
1,6									
Процент износа, приведённый к 100 по формуле				Итого					
				процент износа (гр. 9)х100					
				удельный вес (гр. 7)					

№ или литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	удельный вес строен. после поправок							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
7	магазин	36	52	23,7	1,03					0,98		1,03	24,41	5000	142,050		
												13,92	322	4702			
	в ценах 1991г.						129452		1,01	1,24	1,86				153502,32	32	172381

по состоянию на 19.10.08 Всего 153502,32 32 172381

Работу выполнил Чертояскин (подпись) _____ 20__ г.

Проверил бригадир 16.08 (подпись) _____ 20__ г.

Начальник Бюро 16.08 (подпись) _____ 20__ г.

Руководитель группы 16.08 (подпись) _____ 20__ г.

М.П. "ОГЭ "Восточное" Лавылова Елена Викторовна

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте					Выполнено			
					всего	в том числе		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6	ре-монт	смена	ре-монт	смена	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	Перегородка негорючая	кв. м											
6	Крыша	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		санузлов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10		стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12		кровля	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15		дощатые	кв. м										
16		Полы	паркетные	кв. м									
17	линолеум или синт.		кв. м										
18	плиточные		кв. м										
19	прочие		кв. м										

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 — наружн. отделка		кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельное или калориферное	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			сmyвные бачки	шт.										
34		канализ.	канализац. трубы	п/м										
35			трубы горяч. водосн.	п/м										
36			ванны	шт.										
37			души	шт.										
38			колонки газ. или на тверд. топл.	шт.										
39		плиты	трубы газовые	п/м										
40			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.

« ____ » _____ 20 ____ г. Работу выполнил _____
(должность, Ф.И.О., подпись)



МОСЭНЕРГОСБЫТ

117312, Москва, ул. Вавилова, 9
Тел.: 8-800-555-0-555
info@mosenergosbyt.ru www.mosenergosbyt.ru

N 80 от 03.04.09

Технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии

С дополнениями и изменениями

Технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии выданы для установки средств учета по объекту: ООО «ВЭН-И Ком» по адресу: Воскресенск д-р. кв. 95 корп. 7

Для организации учета электрической энергии в соответствии с требованиями ПУЭ, ПУЭЭ и РД 34.09.101-94 необходимо выполнить следующее:

1. Требования к проектированию.

1.1. Учёт электрической энергии установить на границе балансовой принадлежности электросети потребителя и энергоснабжающей организации.

1.2. Для учета электрической энергии использовать электронные счетчики электрической энергии. Счетчик должен иметь сертификат на утверждение типа средств измерения и внесен в Госреестр. ОАО «Мосэнергосбыт» рекомендует к установке: Индустриальный 230АМ-02 или аналогичного типа.

1.3. Выбрать измерительные трансформаторы тока в соответствии с требованиями гл. 1.5 ПУЭ и разрешённой к присоединению нагрузкой; испытательная коробка обязательна.

1.4. Измерительные приборы не подключать к ТТ совместно с электросчетчиками.

1.5. Представить проектную документацию на рассмотрение и согласование в ОАО Мосэнергосбыт по принадлежности.

1.6. В проекте предусмотреть раздел по организации расчетного учета электрической энергии, в котором должны быть отражены вопросы: расчёт потерь напряжения в цепях напряжения (при их наличии), расчёт выбора измерительных трансформаторов тока, расчёты сечений проводников вторичных измерительных цепей в соответствии с требованиями ПУЭ, монтажные схемы включения электросчётчиков; спецификация, содержащая параметры устанавливаемых средств учёта.

2

1.7. Проектная документация должна соответствовать требованиям действующих нормативных документов (ЕСКД, ГОСТы).

2. Требования к монтажу

2.1. В соответствии с п. 3.5 ПУЭЭ средства учёта должны быть защищены от несанкционированного доступа для исключения возможности искажения результатов измерений.

2.2. Цепи учёта электрической энергии должны быть защищены от механических повреждений, промаркированы, проложены единым жгутом и не иметь разрывов. В жгуте проложить два дополнительных резервных проводника.

2.3. Все работы выполняются за счёт средств потребителя с привлечением специализированных подрядных организаций, имеющих право на производство работ в цепях учёта.

3. Сдача в эксплуатацию

3.1. Для приёмки средств учёта электрической энергии в эксплуатацию представить следующие документы: акт приёмо-сдаточных испытаний, паспорта на средства учёта (электросчётчики, ТТ и ТН), технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии, проект электроснабжения объекта, паспорт-протокол измерительного комплекса.

4. В соответствии с информационным письмом Ростехнадзора от 15 июля 2002 года №8/2002 «О проведении ревизии и маркировании средств учёта электрической энергии» выполнить ревизию существующих и вновь смонтированных средств учёта электроэнергии.

5. Срок действия ТУ – один год.

Начальник отделения
(Директор НСК)

Начальник ЮВГО
ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»
БАЛА И.В.

Исполнитель
телефон

Юго-Восточное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 19.10.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	зал торговый	271,4	271,4				245	
	2	тамбур	6,7			6,7			
	3	прочее	9,9	9,9					
	4	кладовая	18,9	18,9					
	5	тамбур	2,4			2,4			
	6	кабинет	7,5	7,5					
	7	кухня	8,4			8,4			
	8	кабинет	5,1	5,1					
	9	электрощитовая	5,4	5,4					
	10	тамбур	3,3			3,3			
	11	бельевая	6,5			6,5			
	12	раздевалка	17,4			17,4			
	13	венткамера	58,9	58,9					
	14	кладовая	21,8	21,8					
	15	пом. мат. ценност	4,8	4,8					
	16	весовая	5,1	5,1					
	17	кладовая	13,3	13,3					
	17а	коридор	7,7			7,7			
	18	тамбур	1,8			1,8			
	19	дебаркадер	68,8	68,8					
	20	коридор	12,7			12,7			
	21	прочее	11,1			11,1			
	22	склад	48,3	48,3					
	23	моечная	6,3			6,3			
	24	холодильник	5,0			5,0			
	25	расфасовочная	25,3	25,3					
	26	кладовая	36,8	36,8					
	27	пом. подсобное	5,2			5,2			
	28	бар	33,4	33,4					
	29	гардеробная	10,4			10,4			
	30	цех	8,3	8,3					
	31	моечная	7,6			7,6			
	32	санузел	1,5			1,5			
	33	санузел	1,5			1,5			
	34	ванная	2,9			2,9			
	35	уборная	1,0			1,0			
	36	холодильник	25,7			25,7			
	37	холодильник	13,7			13,7			
	38	холодильник	34,1			34,1			
	39	коридор	69,0			69,0			
	40	коридор	77,4			77,4			
	41	склад	3,1	3,1					
	42	кабинет	5,2	5,2					



01 40 08 0206658

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 2

Итого по помещению	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по этажу 1	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по зданию	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
24.12.2004г. N 4007680.

Экспликация на 2 страницах

25.02.2009 г.

Исполнитель

Августиняк Е.П.

93 40 000208

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Кухтенкова М.А.



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"

Форма №18А

ОТДЕЛ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРИСОЕДИНЕНИЙ

113035 Москва, ул. Садовническая, 36
Прием заявок: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
Справочные тел.: канцелирия 957-3169, группа приема 957-2395

Генеральному директору
ООО "ВЭНДИ Ком"
М.И. Науменко.

№ МГЭСк/17/ 7 р/ 11160 от 06 АВГ 2007

Ваш №

от

Копия: 7 району

Управление Ростехнадзора по г. Москве
ОАО "МОЭСк"
ОАО "Мосэнерго"
ДепТЭХ г.Москвы

РАЗРЕШЕНИЕ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
(далее "Компания")

Настоящим разрешается переоформление мощности установленной кВт: 130

единовременной кВА: 100

для электроснабжения магазина ООО "ВЭНДИ Ком"

по адресу: Волжский бульв. кв.95 корп.7

на напряжение 380/220В	от вводного устройства № 99337
10 кВ	от ТП (РТП) № 17138
10 кВ	от РП, СП № 17138
10 кВ	от ЦП № ПС 431

Ранее выданое разрешение КС-418-17-7р\18078 от 2003 г аннулируются.

Эксплуатация действующих электроустановок и оформление Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности возможно только после оформления акта технического освидетельствования, выполненного специализированной лицензированной организацией.

Организовать расчетный учет электроэнергии и мощности на границе балансовой принадлежности с передачей результатов измерений в центр обработки данных «Компании». Требования к системе учёта получить в ОАО «Энергобаланс-Столица» т.660-18-04; 8 (903) 117-67-40. Место расположения приборов учета, проект их установки и включения в АИИС КУЭ «Компании» согласовать с ОАО «Энергобаланс-Столица» и дирекцией по транспорту электроэнергии т. 988-77-07 (77-03).

Потребителю при проектировании и строительстве энергопринимающих устройств обеспечить за счет средств и силами "Компании" установку на вводе в электроустановки потребителя устройств режимной автоматики (ограничителей мощности).

Для потребителей (за исключением коммунально-бытовых нагрузок) с суммарной присоединенной мощностью 50 кВт и выше, в точках балансового раздела обеспечить коэффициент мощности ($\text{tg } \phi$) не более 0,4, путем установки собственных устройств компенсации реактивной мощности.

При наличии токоприемников относящихся к I категории надежности электроснабжения предусмотреть технические и организационные мероприятия по обеспечению резервным источником питания.

Подключение новых и дополнительных мощностей (в т.ч. и при изменении собственника или арендатора помещения или здания) к энергообъектам, а также работы по их реконструкции производить только при наличии письменного, согласия собственника энергообъекта и организации эксплуатирующей энергообъект. При подключении мощностей в счет ранее выделенной мощности энергообъекту (ВРЩ 0,4 кВ, КЛ 1-10 кВ, ТП, РП, РТП) собственнику (арендатору) энергообъекта исключить неиспользуемые мощности, исключить случаи превышения ранее согласованной к присоединению (распределению) мощности и ухудшения качества напряжения во внутренней сети.

Вопрос ликвидации объектов энергоснабжения решить с их собственником на этапе проектирования.

В соответствии со статьей 87 п.3 и ст. 89, главы XVI «Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. вводится особый режим по совместному использованию участка земли для эксплуатации энергообъекта».

Нейтраль трансформаторов, установленных в РТП, ТП на напряжение 6,3 (10)/0,4 кВ заземлена наглухо.

Получить технические условия на присоединение Ваших мощностей у владельца внутренних сетей здания или объекта, если присоединение мощностей осуществляется от их сетей, в т.ч. от РУ 0,4 - 10 кВ. Подключение мощностей других юридических и физических лиц, субабонентов к сетям потребителя электроэнергии осуществлять по разрешению ОАО «Московская городская электросетевая компания».

Проектные строительные и пусконаладочные работы выполняются потребителем за свой счет, из своих материалов и оборудования, специализированными организациями, имеющими действующие лицензии.

Уровень напряжения в точке присоединения на шинах в ТП, РП(РТП), СП ОАО «Московская городская электросетевая компания» в нормальном режиме поддерживается в соответствии с ГОСТ 13109-97 равным номинальному $\pm 5\%$. Вопрос обеспечения качества напряжения отразить в проекте.

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований ГОСТ 13109-97, при наличии у потребителя токоприемников, являющихся потенциальным источником гармонических искажений или не симметрии напряжения.

Предусмотреть установку агрегатов бесперебойного питания для электроснабжения отдельных токоприемников, в работе которых возникает сбой при технологических посадках и кратковременных перерывах напряжения в сети внешнего электроснабжения. Установку автономных источников питания для повышения надежности системы электроснабжения выполнять по проекту.

Получить разрешение в Управлении по технологическому и экологическому контролю Ростехнадзора по г. Москве на использование электроэнергии на термические цели (в т.ч. на отопление, обогрев, приготовление горячей воды и пара, стационарные электроплиты и т.п.).

Выполненный проект электроснабжения согласовать с Дирекцией по транспорту электроэнергии, Управлением Ростехнадзора по г. Москве, собственником и владельцем внутренней электросети здания (объекта), если подключение осуществляется от сети последнего.

Нагрузку равномерно распределить по фазам и секциям ВРЩ (ГРЩ) 0,4 кВ, КЛ 1 - 10 кВ и трансформаторам; дополнительно согласовать с владельцем внутренней электросети.

Расчетный учет отразить в Перечне средств измерений.

Включение вышеуказанной мощности возможно после предъявления в Управление Ростехнадзора по г. Москве необходимой технической документации, осмотра электроустановки инспекторами Управления Ростехнадзора по г. Москве, выдачи «Акта допуска электроустановки в эксплуатацию», проверки учета электроэнергии ОАО «Энергобаланс-Столица», составления «Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности» и «Перечня средств измерений», оформления договора энергоснабжения с энергосбытовой компанией, имеющей право распоряжаться электроэнергией, или договора на передачу электроэнергии с «Компанией» и договора "купли-продажи" электроэнергии с данной энергосбытовой компанией и решения вопроса эксплуатации энергообъекта.

В проекте отразить вопрос снижения потерь электрической энергии. Нагрузку равномерно распределить по КЛ, трансформаторам и секциям 10 кВ. Проект с разделом «Энергосбережение» представить на согласование в Управление Ростехнадзора по г. Москве.

Начальник ОТП

А.Г. Щербаков

Астахова З.И. т.957-28-83

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

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

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки¹¹⁶.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹¹⁷. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке¹¹⁸.

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

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке¹¹⁹.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹²⁰.

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 оценки¹²¹.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹²².

Анализ наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

¹¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

¹¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

¹¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

¹¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

¹²⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

¹²¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

¹²² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

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

Согласно методическим рекомендациям АРБ¹²³ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

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

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка¹²⁴.

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества¹²⁵.

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

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

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

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

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

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

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями¹²⁶.

¹²³ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹²⁴ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹²⁵ <https://ru.wikipedia.org/>

¹²⁶ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹²⁷.

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²⁸.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью¹²⁹.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹³⁰.

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹³¹.
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора¹³².
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

¹²⁷ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

¹²⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹²⁹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹³⁰ <http://www.glossary.ru/>

¹³¹ Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹³² МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹³³:

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

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹³⁴.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁵.

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

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹³⁶.

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату¹³⁷.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже¹³⁸.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска¹³⁹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴⁰.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴¹

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.

¹³³ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. – СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

¹³⁴ <http://www.glossary.ru/>

¹³⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹³⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

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

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

¹⁴⁰ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁴¹ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), раздел VI п. 12-21.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁴². Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹⁴³

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.¹⁴⁴

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.¹⁴⁵

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁶:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости

¹⁴² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁴³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁴⁷:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену¹⁴⁸.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

Метод общего коэффициента капитализации. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

¹⁴⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁴⁸ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁴⁹.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

¹⁴⁹ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

P% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

C_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П_{ст.} — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹⁵⁰.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁵¹.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁵².

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁵³:

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

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁵⁴:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁵⁵. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{П}_{\text{нд}}) + \text{Д}_{\text{пр}},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

¹⁵⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Д_{пр} — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁵⁶:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁵⁷.

Операционные расходы делятся¹⁵⁸:

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

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

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

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

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

¹⁵⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁵⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁵⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁵⁹. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

¹⁵⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁶⁰

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

¹⁶⁰ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁶¹. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены

¹⁶¹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁶².

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁶³.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%

¹⁶² <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁶³ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁶⁴.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться¹⁶⁵ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (**Д_{кэ}**);

¹⁶⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁶⁵ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

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

где:

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

$D_{кз}$ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

$PV(З_c)$ — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

Расчет значения $K_{ув}$ основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁶⁶, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

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

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

¹⁶⁶ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

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

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

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

Определение премии за риск инвестирования

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

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

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

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										

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

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения

о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1}$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n}$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов

и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если¹⁶⁷:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

¹⁶⁷ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \sum K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁶⁸:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

¹⁶⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁶⁹.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов¹⁷⁰.

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное¹⁷¹.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹⁷².

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

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

¹⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп¹⁷³:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁷³ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(1, j) = 1/b$.

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BECA_1 = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BECA_n = X_n / \text{Сумма}$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес(A}_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес(A}_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

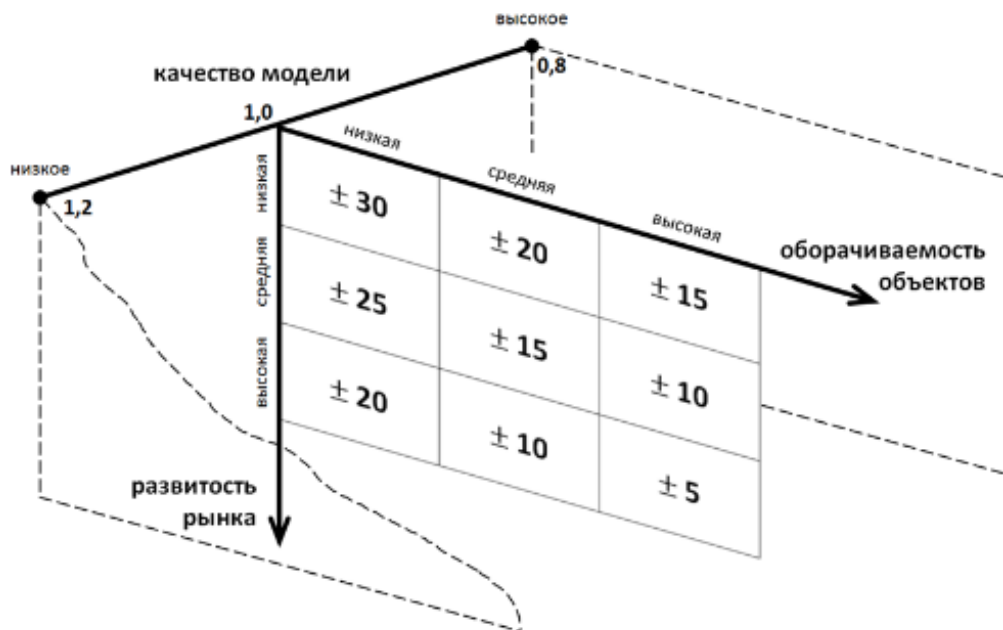
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁷⁴ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁵



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

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;

¹⁷⁴ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁵ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/268667297/>

Коммерческая земля, 50 сот.
Москва ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул. 52к2 На карте
Люблино - 4 мин. пешком Волжская - 4 мин. на транспорте
Братиславская - 3 мин. на транспорте

Выбор объектов	№	В	В
В ПЗЗ старые Москва (закончился срок)	1	1	1
Уникальный номер периметральной земли	77.05.08	09238	
номер документа	120/011		
Длина участка м.	2683,2617		
кадастровый номер периметральной земли	77/03/1.724		
ВУП (кв.)	4.5.42.4.4		

50.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Продается участок площадью 0,5 га для строительства торгово-офисного центра (к/н 77-04-0004015:6830). ГПЗУ - Торговые центры, бизнес центры, деловое управление (Наземная площадь в ГНС - 11000м2, подземная 6000 м2). Выполнен платеж городу за право строительства (ВРИ - МФК строительство).

Подписан договор с сетевым продуктовым магазином на -1 этаже (2000 м2). Получены все ТУ. Выполнены и загружены объявления. Дополнительные вопросы можете задать по телефону. Согласуем АГР для покупателя в рамках сделки.
Разработано 2 буклета АГР
1 вариант - 17000м2 (11 тыс. наземная, 6 тыс. подземная)
2 вариант - 6200м2, вся площадь наземная; два этажа по 3100м2
Процент агенту от сделки.

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

250 000 000 Р
5 000 000 Р за сот.
+7 964 580-44-50
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру мобильного

Познакомьтесь, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 81972249

Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисов и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. Метро «Парк Победы». Выгодные условия продажи! +7 (495) 106-43-73

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м2. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. Автозаправка. Офисы от 133 000 руб./м2! +7 (495) 106-43-73

50.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Продается участок площадью 0,5 га для строительства торгово-офисного центра (к/н 77-04-0004015:6830). ГПЗУ - Торговые центры, бизнес центры, деловое управление (Наземная площадь в ГНС - 11000м2, подземная 6000 м2). Выполнен платеж городу за право строительства (ВРИ - МФК строительство).

Подписан договор с сетевым продуктовым магазином на -1 этаже (2000 м2). Получены все ТУ. Выполнены и загружены объявления. Дополнительные вопросы можете задать по телефону. Согласуем АГР для покупателя в рамках сделки.
Разработано 2 буклета АГР
1 вариант - 17000м2 (11 тыс. наземная, 6 тыс. подземная)
2 вариант - 6200м2, вся площадь наземная; два этажа по 3100м2
Процент агенту от сделки.

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

250 000 000 Р
5 000 000 Р за сот.
+7 964 580-44-50
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в рабочее время по номеру мобильного

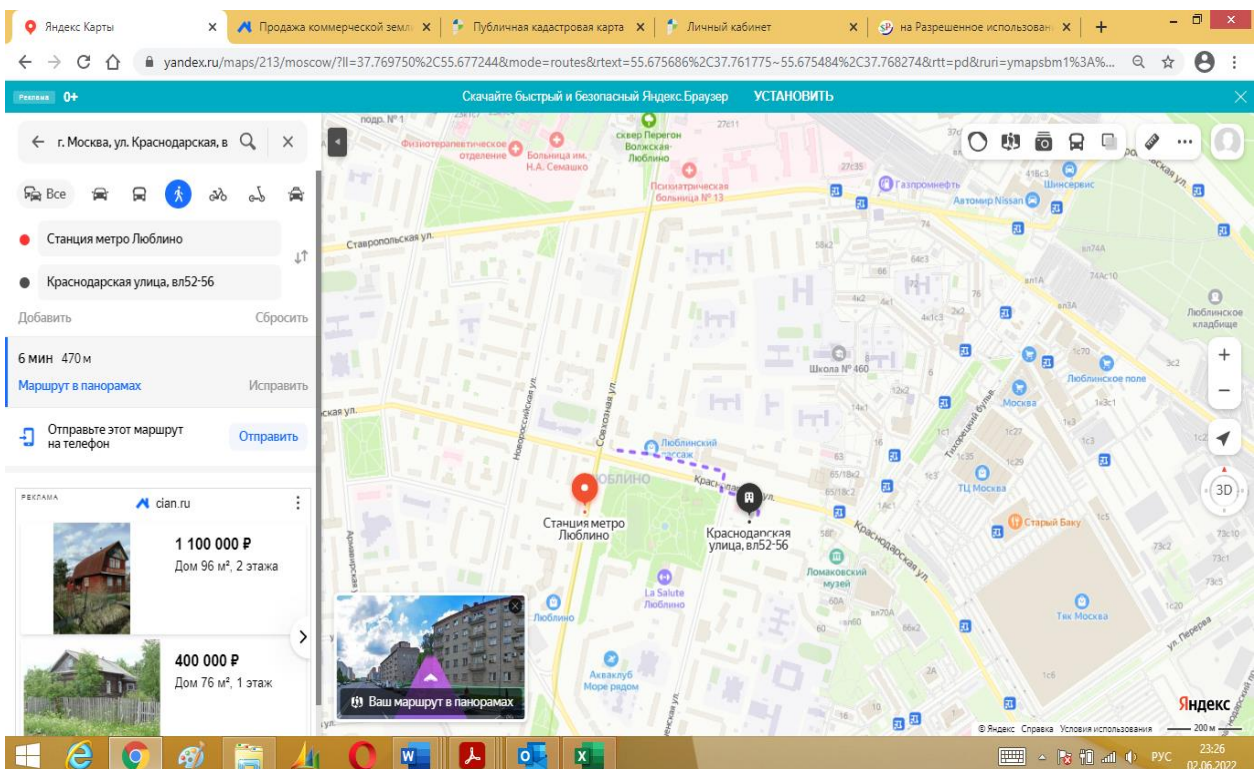
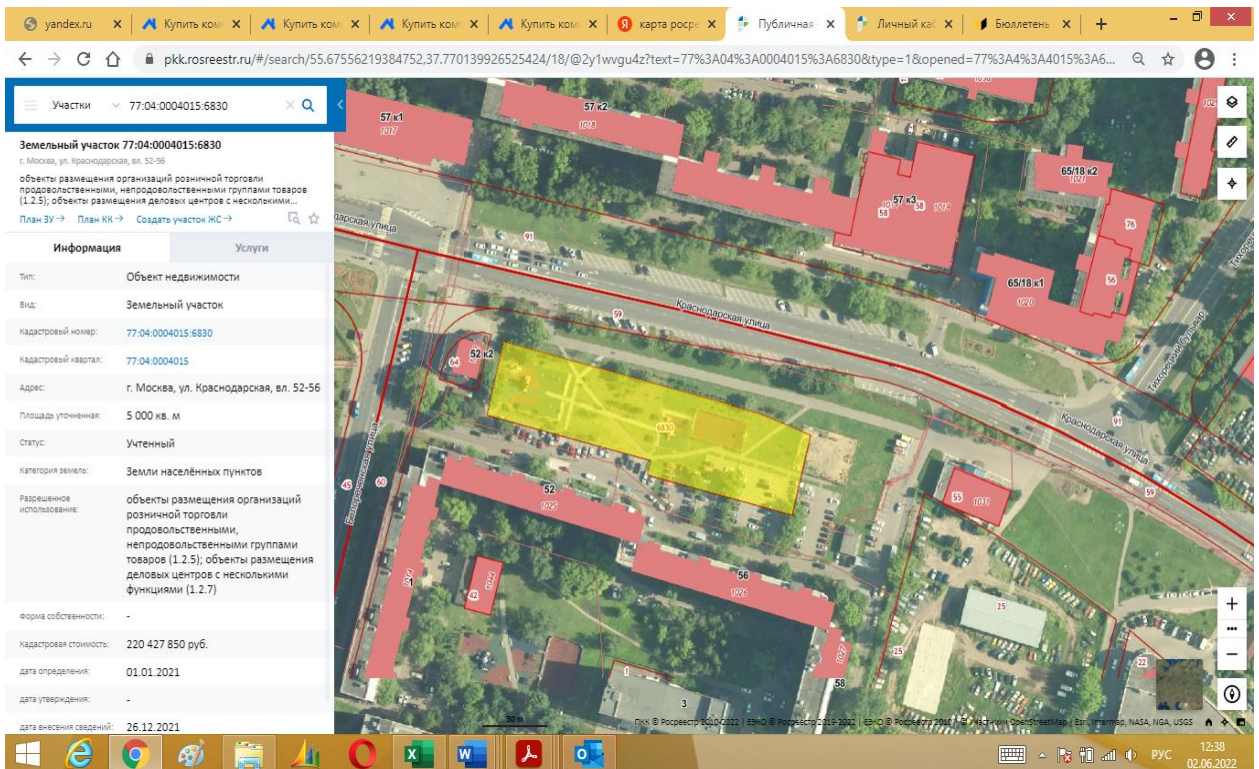
Познакомьтесь, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 81972249

Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисов и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. Метро «Парк Победы». Выгодные условия продажи! +7 (495) 106-43-73

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м2. Готовый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м/м. Автозаправка. Офисы от 133 000 руб./м2! +7 (495) 106-43-73



Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/>

Коммерческая земля, 12,56 сот.
Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С4 На карте
▲ Свиблово - 6 мин. пешком ▲ Бабушкинская - 13 мин. пешком
▲ Ботанический сад - 3 мин. на транспорте

85 000 000 ₽
6 767 516 ₽ за сот.

+7 966 046-98-44

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

Помогите, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 33071255
Еще 2 объекта

Бизнес-центр «Симон Плева»
Аренда офисов от 20 м². Развитие инфраструктуры. Паркинг. м. Автово/Садовое кольцо
+7 (495) 135-26-96

9 мес. аренды бесплатно.
Коммерческие помещения от 17,6м². Высокая популярность населения. Предложение от застройщика. Звоните!
+7 (495) 126-71-36

Застройщик ООО «Специализированной застройщик «А101». В акции не участвуют помещения, которые сдаются в аренду на основании договора оказания услуг. Список земельных участков и размер оценок по ним размещен на сайте компании А101 www.a101.ru. Организатор акции допускает досрочное прекращение акции при условии изменения конструкции рынка. Сделка по земельной акции не производится с юридическими лицами. Предложение действительно до 30.06.2022

Площадь Категория

Продается земельный участок в Москве в СВАО, находящийся в собственности.

ВЫДЕЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ -200 кВт.

Кадастровый номер 77:02:0014008:48

Расположение - в шаговой доступности:
от М Свиблово - 6 мин пешком
от М Бабушкинская 13 мин пешком
от М Ботанический Сад - 3 мин транспортом.

Площадь - 0,1256 Га.
Категория земель:
Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:
эксплуатация офисного здания.

Территория огорожена бетонным забором. Круглосуточная охрана, пост охраны.
На земельном участке расположено отдельно стоящее здание, общей площадью 627,5 кв. м. Кадастровый номер 77:02:0014008:1092.

Асфальтированная площадка вокруг здания. Парковка на 15 машин.
Все центральные коммуникации. Отопление, водоснабжение, канализация.
Выделенная мощность -200 кВт.
Офисный центр, постоянно на 100 % загружен арендаторами.

Возможности использования:

- Надстройка двух этажей, над существующим зданием, и увеличение общей площади здания до 2000 кв метров. Частично получены разрешительные документы и ГПЗУ.
- Постройка нового многоэтажного БЦ на существующей площади земли 0,1256 Га.

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

Позвонить

85 000 000 ₽
6 767 516 ₽ за сот.

+7 966 046-98-44

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

Помогите, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 33071255
Еще 2 объекта

Бизнес-центр «Симон Плева»
Аренда офисов от 20 м². Развитие инфраструктуры. Паркинг. м. Автово/Садовое кольцо
+7 (495) 135-26-96

9 мес. аренды бесплатно.
Коммерческие помещения от 17,6м². Высокая популярность населения. Предложение от застройщика. Звоните!
+7 (495) 126-71-36

Застройщик ООО «Специализированной застройщик «А101». В акции не участвуют помещения, которые сдаются в аренду на основании договора оказания услуг. Список земельных участков и размер оценок по ним размещен на сайте компании А101 www.a101.ru. Организатор акции допускает досрочное прекращение акции при условии изменения конструкции рынка. Сделка по земельной акции не производится с юридическими лицами. Предложение действительно до 30.06.2022

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puId10=no_agent&puId6=50000000_max&puId17=false&puId7=2323&puId16=false&puId5=obl_id_1&byv=0.589984&puId19=not_video&hash=7284441ceb4a8588&puId9=111&puId1=deal_type_sale&puId2=...

Участки 77:02.0014008:48

Земельный участок 77:02.0014008:48
г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4
эксплуатации офисного здания

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77.02.0014008.48
Кадастровый квартал:	77.02.0014008
Адрес:	г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4
Площадь декларированная:	1 256 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации офисного здания
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	38 935 221,28 руб.
Дата определения:	01.01.2021
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.12.2021
Дата применения:	01.01.2022

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

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77.02.0014008.48
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4
Площадь, кв.м	1256
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

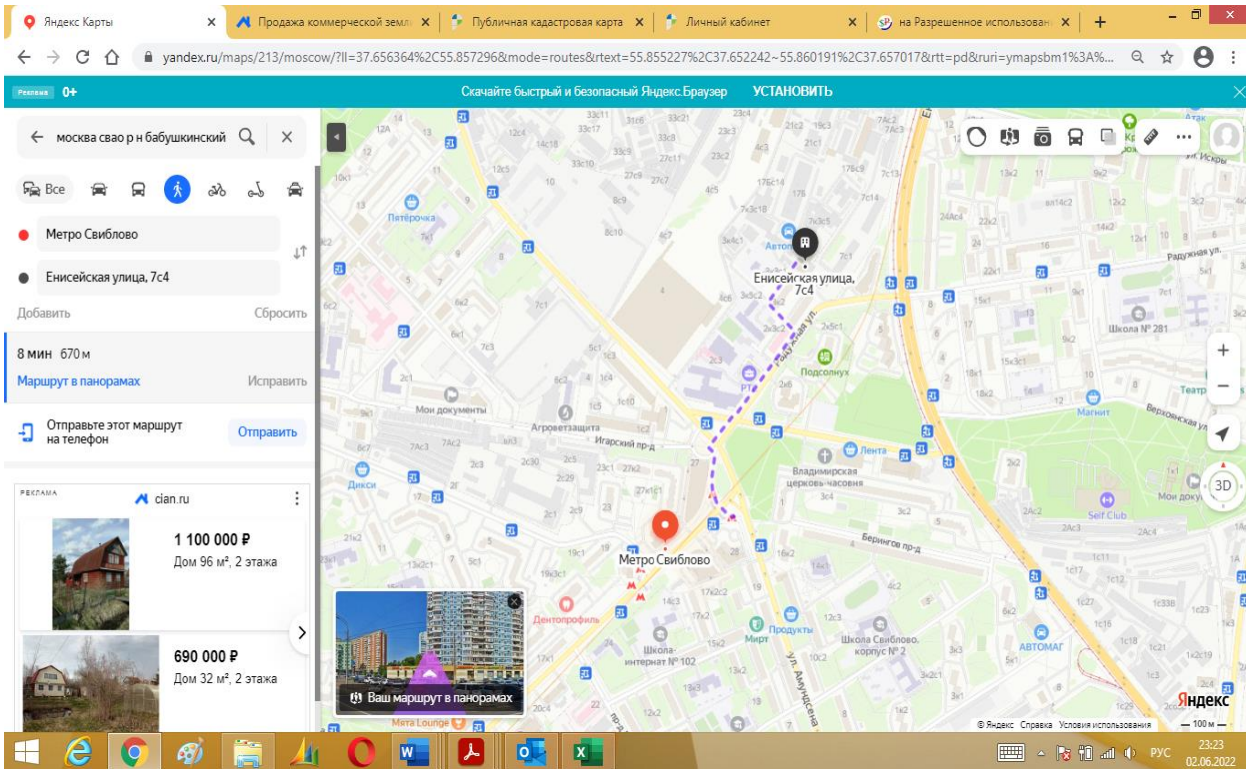
Кадастровая стоимость (руб)	38935221.28
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	22.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	M-02-020628
----------------	-------------

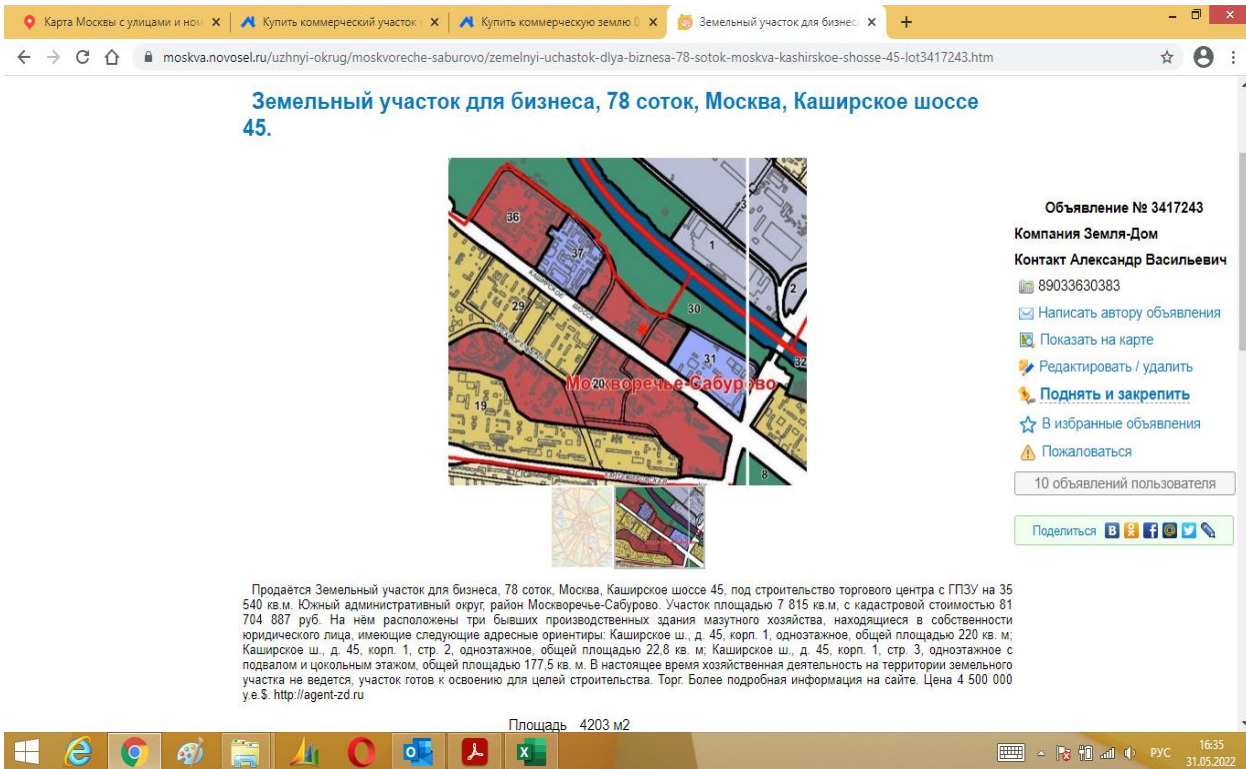
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77-14/017/2012-499 от 21.06.2012
---	---



Аналог 3

<https://moskva.novosel.ru/uzhnyi-okrug/moskvoreche-saburovo/zemelnyi-uchastok-dlya-biznesa-78-sotok-moskva-kashirskoe-shosse-45-lot3417243.htm>



Карта Москвы с улицами и номерами | Купить коммерческий участок | Купить коммерческую землю | Земельный участок для бизнеса

moskva.novosel.ru/uzhnyi-okrug/moskvoreche-saburovo/zemelnyi-uchastok-dlya-biznesa-78-sotok-moskva-kashirskoe-shosse-45-lot3417243.htm

Продается Земельный участок для бизнеса, 78 соток, Москва, Каширское шоссе 45, под строительство торгового центра с ГПЗУ на 35 540 кв.м. Южный административный округ, район Москворечье-Сабурово. Участок площадью 7 815 кв.м, с кадастровой стоимостью 81 704 887 руб. На нем расположены три бывших производственных здания мажутного хозяйства, находящиеся в собственности юридического лица, имеющие следующие адресные ориентиры: Каширское ш., д. 45, корп. 1, одноэтажное, общей площадью 220 кв. м; Каширское ш., д. 45, корп. 1, стр. 2, одноэтажное, общей площадью 22,8 кв. м; Каширское ш., д. 45, корп. 1, стр. 3, одноэтажное с подвалом и цокольным этажом, общей площадью 177,5 кв. м. В настоящее время хозяйственная деятельность на территории земельного участка не ведется, участок готов к освоению для целей строительства. Торг. Более подробная информация на сайте. Цена 4 500 000 у.е.\$ http://agent-zd.ru

Площадь 4203 м2
Адрес Москва, Каширское шоссе д. 45
 Кантемировская 11 мин.
 Каширская 13 мин.
 Чертановская 26 мин.

Цена 297 000 000 РУБ
Дата объявления 24.01.2022

Объявление № 3417243
Компания Земля-Дом
Контакт Александр Васильевич
89033630383
 Написать автору объявления
 Показать на карте
 Редактировать / удалить
 Поднять и закрепить
 В избранные объявления
 Пожаловаться
 10 объявлений пользователя
 Поделиться

Похожие бесплатные объявления на сайте:

land.ru | Купить ком. | Купить ком. | Купить ком. | Купить ком. | карта росси. | Публичная | Личный кабинет | Бюллетень

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

Земельный участок
Дата обновления информации: 26.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Не удалось найти информацию по данному запросу
Введите новые данные для поиска

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:05:0004015:30
Дата присвоения кадастрового номера	31.08.2006

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1
Площадь, кв.м	7815
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	74457959.55
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер	M-05-025704
----------------	-------------

The screenshot displays a web browser window with two main sections. The top section is a map from Yandex Maps showing a location in Moscow, near the intersection of Kashirskoye Shosse and Kantemirovskaya Street. The map includes a route calculator with three options: 28 minutes for 2.34 km (3 stairs), 30 minutes for 2.51 km (2 stairs), and 36 minutes for 2.98 km (2 stairs). A sidebar on the left shows the starting point 'г. Москва, ш. Каширское, вл. 45' and the destination 'Кантемировская'. The bottom section is a real estate listing for a 0.78-hectare industrial plot. The listing includes a price of 300,000,000 RUB, a contact number +7 967 201-56-40, and a detailed description of the site's location and potential for development. The listing is from Penny Lane Коммерческая.

0.78 га Земли промышленности
Площадь Категория

Предлагается к приобретению инвестиционный проект строительства торгово-офисного комплекса. Земельный участок под проектируемый торгово-офисный комплекс расположен в Южном административном округе Москвы в районе Москворечье-Сабурово на второй линии Каширского шоссе по ходу движения в центр. Участок хорошо просматривается и находится на пути дневной миграции населения нескольких "спальных" районов Москвы и Московской области суммарной численностью свыше 1,7 млн человек. Ближайшие станции метро "Кантемировская" и "Каширская" расположены на расстоянии 2,2 км от продаваемого участка. Участок под строительство площадью 7 815 кв.м находится в долгосрочной аренде сроком до окт. 2030 г. Вид разрешенного использования: для эксплуатации комплекса макутохранилищ. На земельном участке расположены три бывших производственных здания макутного хозяйства площадью около 430 кв.м под снос. Градостроительная документация в соответствии с материалами Генерального плана развития г. Москвы Комитетом по архитектуре и градостроительству г. Москвы был разработан проект Правил землепользования и застройки г. Москвы, прошедший публичные слушания, результаты которых были одобрены Правительством Москвы. При подготовке проекта ПЗЗ разработчиками в полном объеме было учтено Градостроительное обоснование размещения торгово-офисного здания. В декабре 2012 года выдан Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) на основании и в соответствии с решением ГЭК со следующими параметрами: основные виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07); объекты размещения помещений и технических устройств многотажных и подземных гаражей, стоянок (3004 09); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 61%; предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 43 м; предельная плотность застройки - 30 тыс. кв. м/га; индикаторы: общая площадь - 35 540 кв.м, в том числе: наземная площадь - 19 940 кв.м, подземная площадь - 15 600 кв. м. Количество машиномест в подземном гараже - 380 м/м. Подготовлено архитектурно-планировочное решение. Коммуникация электричество: получены Технические условия на присоединение дополнительной мощности в объеме 1700 кВт. Схема сделок: продажа 100% долей УК юридического лица. Номер лота на нашем сайте 21469

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 967 201-56-40

300 000 000 Р ↑

384 615 385 Р за га
Следить за изменением цены
УСН

Penny Lane Коммерческая
Профи PRO
Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 12 объектов
+7 967 201-56-40
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан архивный номер
Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Бизнес-центр "Прайм Таун"
Офисы. Готовность 3 квартал 2021 года,
метро Аэропорт.
+7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО "Аллитин", проектная декларация на нашдом.рф/
сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

Деловой квартал "Симеоновский"
Аренда офисов от 20 м². Паркинг на 2 000
м². Развитая инфраструктура. Звоните!
Выгодные условия аренды!
+7 (495) 135-26-96

*Не является заявкой.

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

Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/271694908/>

Торговая площадь, 1 132 м²
в торговом центре на Волгоградском проспекте, 166-
Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский просп., 166 На карте
Юго-Восточная - 17 мин. пешком Выхино - 18 мин. на транспорте

370 000 000 Р
326 856 Р за м²
+7 964 539-02-49

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Билет. Звоните в объявлении показав временный номер

Покажите, сканируя, что вы нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Malina Property
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р

Продажа в БЦ «Омега-2»
Продажа офисов от 25 м². Готовый арендный бизнес. Парковка на 1 500 м². Ипотека возможна. Офисы от 133 000 руб./м²! -7 (495) 104-43-73

Перейти на сайт

Бизнес-центр «Бархатный Парк»
Продажа офисов и торговых помещений. Готовый арендный бизнес. Метро «Пари Полеван». Выгодные условия продажи! -7 (495) 104-43-73

Перейти на сайт

1 132 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

Отзыв о сайте

Продажа торгового здания общей площадью 1 132,1 м² с арендатором сетевой общепит "KFC" на Волгоградском проспекте, д. 166к1 (17 минут пешком от м. Юго-Западная), 1 линия домов.

Здание состоит из двух этажей, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом.

Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: сетевой общепит "KFC", долгосрочный договор с 2015 года, арендная ставка 1 950 000 рублей в месяц, индексация 3%, окупаемость 15,8 лет.

Стоимость продажи 370 млн. рублей. Без комиссии.

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

Позвонить

Условия сделки

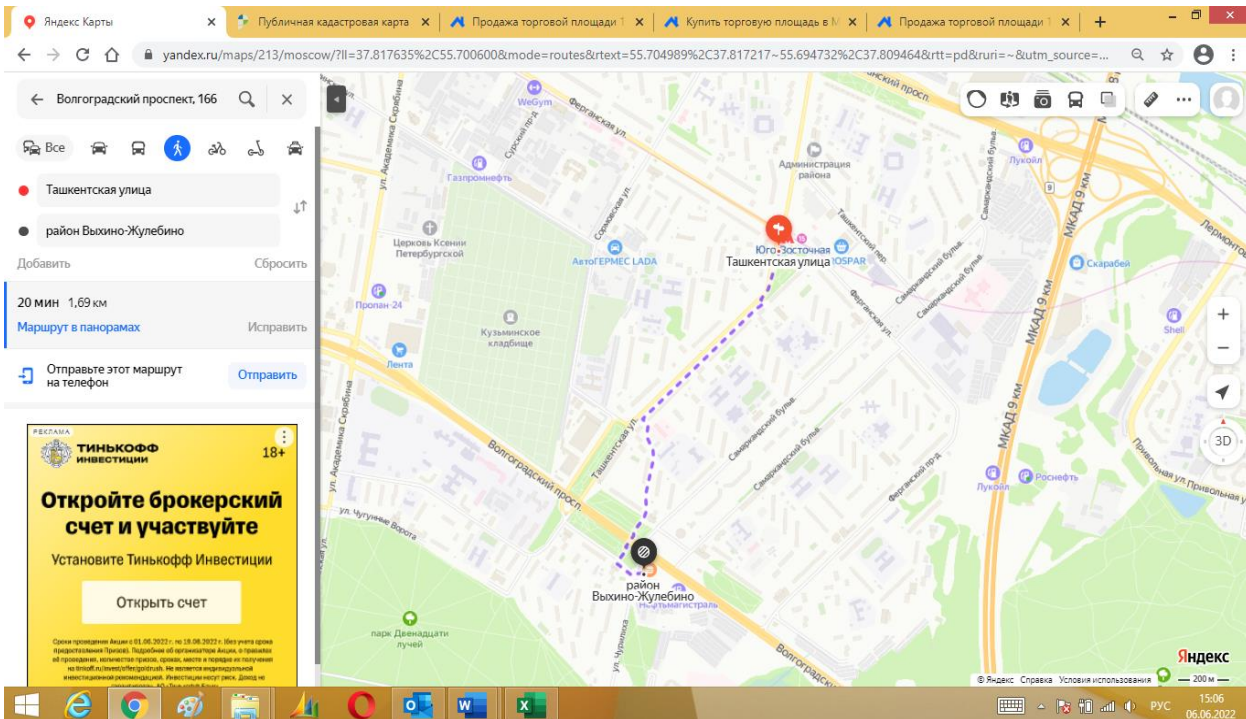
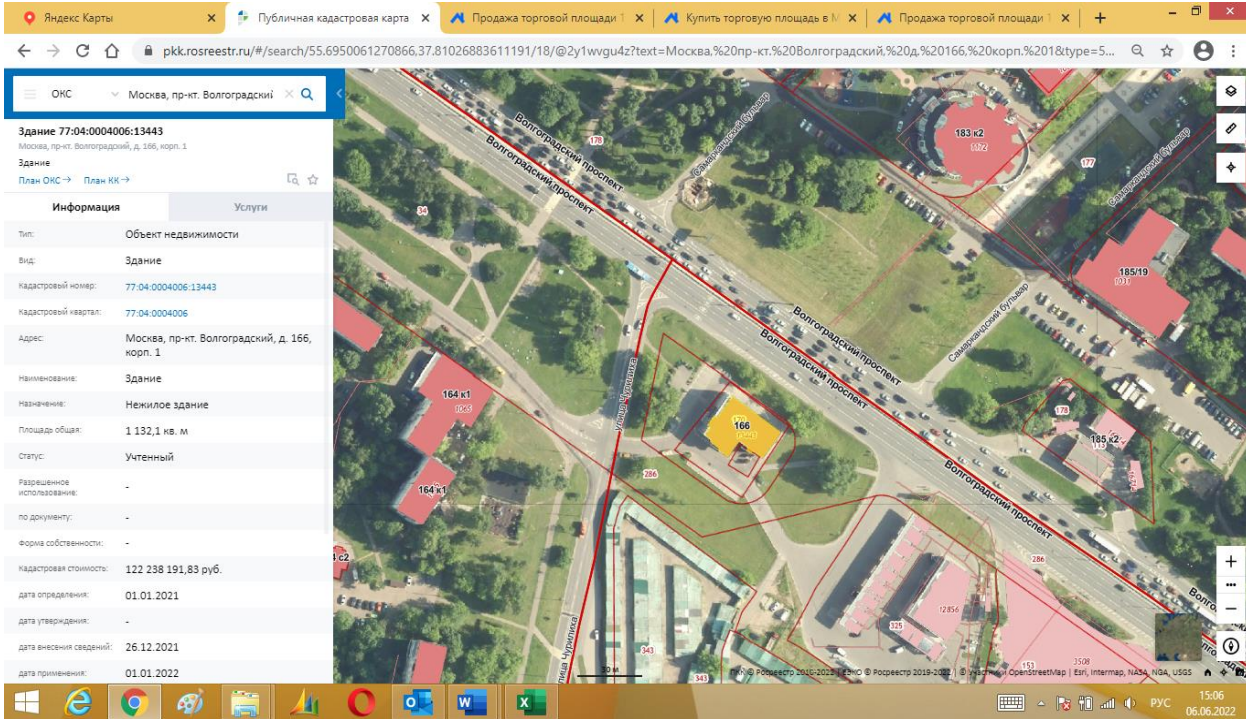
Цена	370 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	326 856 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Общая информация

Тип помещения	street-retail
Парковка	Наземная
Количество мест	20
Стоимость	Бесплатно

Отзыв о сайте



Аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/>

Свободное назначение, 640,5 м²
в здании на Волгоградском проспекте, 42К16
Москва ЮВАО, р-н Печатники Волгоградский просп., 42К16 На карте
Метро Текстильщики - 5 мин. пешком Новохлюбовская - 10 мин. на транспорте
Печатники - 20 мин. пешком

165 000 000 Р +
257 612 Р за м²
+7 985 503-91-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан ориентировочный план

Покажитесь, оцените, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
Документы проверены

На CИАН 7 лет Объектов в работе 505

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Расценка 0% до 1 года
Бизнес-квартал «Прошпект» - Продажа офисов класса А+. Стоимость от 143 426 Р/м² от 97м². Сдача 2023г.
+7 (495) 153-34-47

Расценка от застройщика ООО «Промет Грав» ПБ от 30% на срок от 3 месяцев. Сильно расценки ограничены одной лоты. Подробности и условия предложены на сайте www.a101.ru. Предложение ограничено и действительно до 31.05.2022.

Перейти на сайт

640,5 м² 1 из 1 Занято до июля 2022
Площадь Этаж Помещение

Отзыв о сайте

Что входит в PDF-отчет

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с CИАН
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

165 000 000 Р +
257 612 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН
+7 985 503-91-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан ориентировочный план

Покажитесь, оцените, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
Документы проверены

На CИАН 7 лет Объектов в работе 505

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р Купить

Расценка 0% до 1 года
Бизнес-квартал «Прошпект» - Продажа офисов класса А+. Стоимость от 143 426 Р/м² от 97м². Сдача 2023г.
+7 (495) 153-34-47

Расценка от застройщика ООО «Промет Грав» ПБ от 30% на срок от 3 месяцев. Сильно расценки ограничены одной лоты. Подробности и условия предложены на сайте www.a101.ru. Предложение ограничено и действительно до 31.05.2022.

Перейти на сайт

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

Отзыв о сайте

Волгоградский пр-т | Продажа коммерц... | Публичная кадастр... | Личный кабинет | на Разрешенное | Купить торговую | Продажа торговую

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.70565423468891.37.72649145450508/18/@2y1wgu4z?text=55.705458%2037.725428&type=5&inPoint=true&opened=77%3A4%3A3004...

ОКС 55.705458 37.725428

Здание 77:04:0003004:1039
Москва, Печатники, пр-кт. Волгоградский, д. 42, корп. 16
нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:04:0003004:1039
Кадастровый квартал:	77:04:0003004
Адрес:	Москва, Печатники, пр-кт. Волгоградский, д. 42, корп. 16
Наименование:	нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	640,5 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форме собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 417 390,93 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата принятия:	01.01.2022

Конструктор карт Яндекс | Яндекс.Карты | Публичная кадастровая... | Коммерческая недвиж... | Торговая площадь, 640,5... | Волгоградский проспект... | Экспресс-панель

uandex.ru/maps/213/moscow/

Экспресс-Анализ... | Публичная кадастр... | https://rosreestr.gov... | База недвижимости | Москва - информа...

Хотите сделать Орега своими повседневным браузером? Как я могу это сделать?

Москва, Волгоградский пр-т, 42х16

Все | Текстильщики | Волгоградский проспект, 42х16

Добавить точку | Сбросить

8 мин 660 м | Маршрут в панорамах | Исправить | Отправить этот маршрут на телефон | Отправить

Роды в Мексике + гражданство! | Организация родов! Полное сопровождение! Медицина уровня США! Не считая 24/7! | birth-in-mexico.com | ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Аренда частного самолета | Самолет перелетов Шатуры-аэродром. Вы выберете дату, время и направление - мы летим. | jet.patients.ru

© Яндекс | Разместить рекламу | Редактировать карту | API Карт | Справка | Условия использования | 1°C | Light rain | 18:29 | 06.12.2021

165 000 000 Р за всё

Описание

Продается отдельно стоящее двухэтажное здание идеальное для торговли в 5-ти минутах пешком от станции метро Текстильщики. Площадь здания 640,5 кв м. В здании работают действующие арендаторы: на первом этаже здания расположено кафе Zag-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель.

Земельный участок в долгосрочной аренде с городом на 49 лет.

- Своя большая асфальтированная площадка под парковку.
- Все коммуникации центральные: горячая и холодная вода, канализация;
- Выделенная электрическая мощность – 120 кВт;
- Пожарная и охранная сигнализация, система кондиционирования, видеонаблюдение;
- Несколько отдельных входных групп первого этажа и отдельный вход на второй этаж;
- Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик;
- Удачное расположение – до метро Текстильщики 600 м.;
- Удобный выезд на Волгоградский проспект и ТТК.

Собственник провел инспекцию фундамента и экспертиза установила, что можно увеличить этажность здания до 4 этажей.

Несомненное преимущество здания является то, что в 100 метрах расположен большой промышленный кластер – «Технополис Москва». Бизнес центр Семеновский, ИФНС №9 и другие крупные организации и строения обеспечивающий высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Объект в собственности физического лица. Полная стоимость в договоре. Торг уместен.

Звоните, ответим на интересующие Вас вопросы.

8 985 695-06-14

Написать сообщение

Агентство недвижимости АБ Риэлти
Компания
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 2268279019, +7 (256) (+3)

Аналог №3

<https://www.kvmetr.ru/objects/34857526/>

Купить торговое помещение 540 м², 119 600 000 Р, Волгоградский проспект 164к1, город Москва

ИПОТЕКА 0,1%

39 лет
конец 2022

8 750 руб/кв.м

Студии с отделкой от 3,9 млн руб. Сдача с 2022г.
5 км от МКАД, Г. Мытищи, 400м. Пироговский Лесопарк

ВТБ АРЕНА ПАРК

ОСТАЛОСЬ ВСЕГО 3 АПАРТАМЕНТА

Апартменты 146,2 м²

2-комнатные апартаменты
отделка ключом с полным ремонтом

Цена: 97 601 027 Р

Яндекс Карты | Продажа коммерческо... | Публичная кадастров... | Личный кабинет | на Разрешенное испол... | Купить торговое поме... | +

kvmeter.ru/objects/34857526/

Цена продажи 119 600 000 Р
≈ 1 941 340 \$
≈ 1 906 289 €

Адрес город Москва, ЮВАО, Выхино-Жулебино, Волгоградский проспект, 164к1

Станция метро
Юго-Восточная – 1,3 км (~15 мин. пешком)
Выхино – 2,4 км (~29 мин. пешком)
Рязанский проспект – 2,7 км (~32 мин. пешком)

Пассажирские жд станции
Выхино – 2,4 км (~29 мин. пешком)
Косино – 2,6 км (~33 мин. пешком)
Вешняки – 3,1 км (~37 мин. пешком)

Площадь 540 м²

Отдельный вход ✓

Описание Продается готовый арендный бизнес. Пристроенное помещение к жилому дому с сетевым арендатором. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик в окружении жилого массива. Высота потолка 3,3 м. МАП 1108000 руб

Обновлено 2 июня 2022

Просмотров 209

ID объекта 34857526

Цена: 97 601 027 Р

ЖК Вестердам! Ключи - лето 2022!

Готовые квартиры у метро Аминьевская от 15,5 млн! Р! Детский сад, большой двор. Яблоневый сад у порога.
+7 (495) 023-05-39

Жилой экопроект WEST GARDEN

Квартиры в парке у реки Ключи 2022! Скидка до 7%! Лыжная ипотека от 4,2% Зеленый район. Большой собственный парк
+7 (495) 021-88-34

Агент
Ангела
+7 (919) 9987972, +7 (495) 2957599
ООО "Галерея Недвижимости"
[Написать сообщение](#) [Жалобная книга](#)

Объект на карте

Инфраструктура

Панорама Google

Адрес или объект

Найти

Ипотека на весь срок Московская прописка. Квартиры с отделкой и без. Ключи 2022-2025. Trade-in

Скидка 20% . 3 вида отделки

Квартиры бизнес класса от 9,3 млн. Первая Береговая линия Москвы Реки. Сдана в 2023г. Ипотека 0,1%

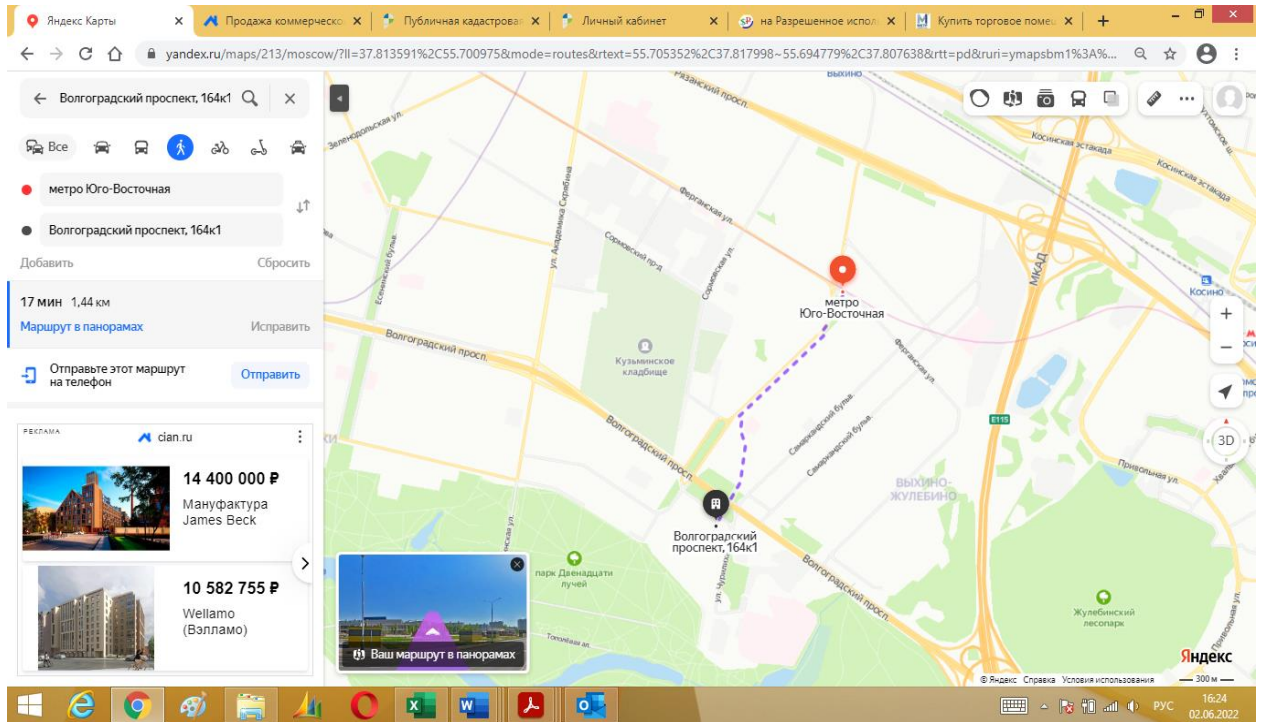
Эко Видное-квартиры у реки

Квартиры от 5 млн руб. 7 км от МКАД. Набережная с променадом, местами для пикников и рыбалки. Два детских сада и школы. Отделка white box.

Машинместо от 2,65 млн Р, м Динамо

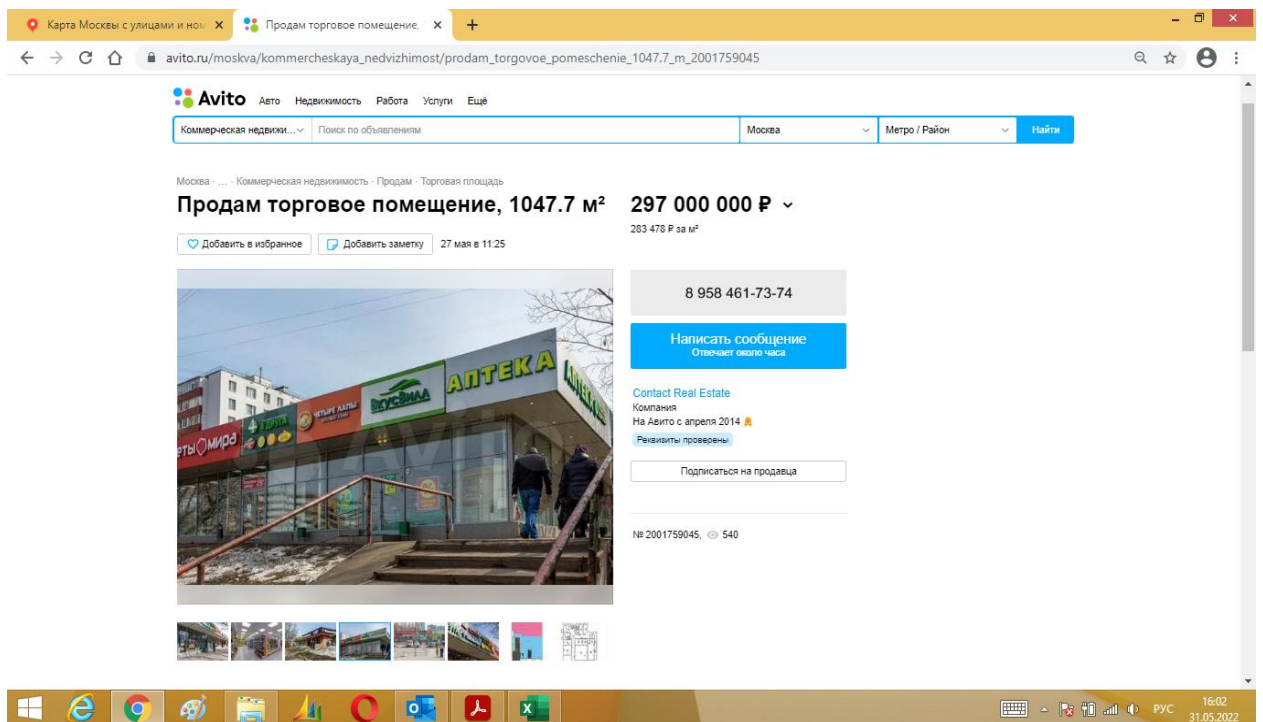
СВОЯ ПАРКОВКА

16:22
02.06.2022



Аналог №4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045



Карта Москвы с улицами и номерами | Продам торговое помещение.

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045

Общая площадь: 1047.7 м²

297 000 000 Р ▾
283 478 Р за м²

Расположение

Москва, Вешняковская ул., 29

- Выхино, 1,1 км
- Юго-Восточная, 2,2 км
- Рязанский проспект, 2,3 км

Скрыть карту

8 958 461-73-74

Написать сообщение
Отвечает около часа

Contact Real Estate
Компания
На Avito с апреля 2014

Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

№ 2001759045, 540

Описание

На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 1047.7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Палы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Густонаселенный оживленный район, здание расположено по пути от метро вглубь жилого массива. Рядом пешеходный переход, автобусная остановка. Аренда земли до 2081 года. [Лот #14522]

Вешняковская | Продажа ком. | Публичная ка. | Личный кабин. | на Разрешен. | Купить торго. | Продаю торго. | Продаю торго.

pkk.rosreestr.ru/#search/55.72403421510279.37.828623640296726/18/@2y1wvqu4z?text=55.724053%2037.827884&type=5&inPoint=true&opened=77%3A3%3A700...

ОКС 55.724053 37.827884

Здание 77:03:0007005:1089
Москва, Вешняки, ул. Вешняковская, д. 29
нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
кадастровый номер:	77:03:0007005:1089
кадастровый квартал:	77:03:0007005
Адрес:	Москва, Вешняки, ул. Вешняковская, д. 29
наименование:	нежилое здание
назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	1 047,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	102 152 038,67 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022

Росреестр © 2022 | ЭКНО © Росреестр © 2022 | ЭКНО © Росреестр © 2022 | ЭКНО © Росреестр © 2022 | ЭКНО © Росреестр © 2022

15:44 02.06.2022

Вешняковская x Продажа ком x Публичная кад x Личный кабин x на Разрешен x Купить торго x Продаю торго x

cian.ru/sale/commercial/228219734/

Купить отчет за 1 500 р

БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!
Продается ПСН с несколькими арендаторами общей площадью 8,6 лет!
Адрес: ул. Вешняковская д. 29 (12 мин. до метро Выхино).
Площади: 10477 м² | 4530 м² | 4095 м² | расположено в отдельном стоящем здании.
Арендаторы: Доминос Писка, 4 Лапы, ВкусВилл, Мясничий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира, общий МАП 2 880 000 руб., планировка заловая, большие витринные окна, потолки 3,5-4,4 м, мощность 150 кВт.
В окружении находятся культурные и учебные учреждения, большой жилой массив, парк Радуга.
Цена: 297 000 000 руб. ТОРГ! Без комиссии

Компания Бурбон Партнерс.
Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые.
Звоните!

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте | Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново | Доступ к избранному с любого устройства | Неограниченное добавление в избранное

Могут подойти | Вы смотрели

Открыть о сайте

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Burbon Partners
Документы проверены

РИЕЛТОР
Бурбон Партнерс

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 р

ПРОДАЖА ОФИСОВ
Бизнес-центр «Барклай Парк»
Продажа офисов и торговых площадей.
Легкий арендный бизнес. Метро Парк Подзем. Выгодные условия продажи!
~7 (495) 104-43-73
Перейти на сайт

ПРОДАЖА
Новые офисы от 2,6 млн р
Офисы класса В от 14,8 м². В составе готового технопарка Ретена. Потолки 3,4 м. Салаи II кв. 2022.
От 2,6 млн р
~7 (495) 125-21-90
Перейти на сайт

15:45 02.06.2022

Яндекс Карты x Продажа коммерческо x Публичная кадастрово x Личный кабинет x на Разрешенное испо x г. Москва, ул. Краснод x

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.819188%2C55.722147&mode=routes&rttext=55.715686%2C37.817977~55.724074%2C37.827922&rtt=pd&ruuri=ymapsbm1%3A%...

г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29

Все | Выхино | Вешняковская улица, 29

Добавить | Сбросить

17 мин 1,4 км | Исправить

2 лестницы

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить

РЕКЛАМА | cian.ru

1 100 000 Р
Дом 96 м², 2 этажа

550 000 Р
Дом 68 м², 1 этаж

18:27 02.06.2022

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г.



1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (3)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (3)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (3)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владимир	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Самарская	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

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

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

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

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

Корректировка на снос ветхих строений

<https://statrreit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Итоги расчета StatRreit 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 расценки зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

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

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт»
Свидетельство №116520005510 от 24.02.2016: Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

← → ↻ 🏠 statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

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

Итоги расчетов СтатИелт 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	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,88	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	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,88	0,94	0,81
	* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику предоставлены на участке здания и сооружения; 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	0,74	0,94	0,85
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	0,86

Корректировка на местоположение

https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-ndvzhimost_58

The screenshot shows a browser window with the URL https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-ndvzhimost_58. The page content includes a table of rental rates by district and a sidebar with navigation options.

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	5556	192 593	37 192	-3%	39 722
Бульварное кольцо	6947	192 593	49 678	-2%	51 886
Бульварное кольцо-Садовое	5556	187 500	41 117	-3%	44 856
Садовое кольцо-ТТК	5861	159 817	33 220	-1%	35 732
ТТК-ЧТК***	6884	112 854	24 317	-1%	23 882
Западный	4763	150 000	22 458	-5%	25 632
Садовое кольцо-ТТК	7684	150 000	26 539	-2%	29 923
ТТК-ЧТК	6174	119 453	24 190	0%	25 054
ЧТК-МКАД	5718	111 111	21 235	-7%	24 367
Вне МКАД	4763	82 756	19 930	2%	25 943
Северо-Восточный	5000	141 168	21 356	-6%	21 554

4 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_58

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА МАТВЕЕВА А.

Северо-Восточный	5000	141 168	21 356	-6%	21 554
Садовое Кольцо-ТТК	10 000	97 000	23 962	2%	26 843
ТТК-ЧТК	5998	130 329	23 323	-1%	23 665
ЧТК-МКАД	5000	141 168	20 734	-6%	22 384
Вне МКАД	7484	27 027	13 327	-1%	13 382
Северный	4167	151 155	22 433	-2%	23 585
Садовое Кольцо-ТТК	6070	103 045	23 383	-6%	28 593
ТТК-ЧТК	5082	151 155	23 735	-2%	25 471
ЧТК-МКАД	4167	132 854	22 643	5%	24 170
Юго-Западный	5522	166 154	22 875	-3%	24 336
ТТК-ЧТК	5692	166 154	23 451	-5%	25 175
ЧТК-МКАД	7793	125 292	21 847	-3%	25 726
Вне МКАД	5522	116 883	22 078	4%	21 852
Северо-Западный	4800	120 000	24 048	1%	24 361
ТТК-ЧТК	9998	116 766	24 885	6%	24 147
ЧТК-МКАД	4800	120 000	23 851	-5%	26 935
Вне МКАД	6293	105 105	22 154	3%	24 531

4 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОБЗОР

analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_58

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА МАТВЕЕВА А.

Северо-Западный	4800	120 000	24 048	1%	24 361
ТТК-ЧТК	9998	116 766	24 885	6%	24 147
ЧТК-МКАД	4800	120 000	23 851	-5%	26 935
Вне МКАД	6293	105 105	22 154	3%	24 531
Восточный	4242	161 900	19 866	2%	23 885
ТТК-ЧТК	5263	141 954	20 272	0%	22 087
ЧТК-МКАД	4148	161 900	19 272	4%	22 563
Вне МКАД	5943	93 418	20 034	-1%	19 023
Южный	5319	166 667	21 391	4%	23 519
Садовое Кольцо-ТТК	6174	149 123	20 808	-1%	18 848
ТТК-ЧТК	5319	140 870	22 729	1%	25 036
ЧТК-МКАД	5357	166 667	20 156	7%	21 754
Юго-Восточный	4870	146 893	20 368	0%	20 455
Садовое Кольцо-ТТК	6759	120 676	18 456	6%	18 693
ТТК-ЧТК	5103	146 893	21 809	3%	22 370
ЧТК-МКАД	4870	136 370	20 745	-1%	22 071

4 КВАРТАЛ 2021

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ОБЗОР

Южный	5319	166 667	21 391	4%	23 519
Садовое Кольцо-ТТК	6174	149 123	20 808	-1%	18 848
ТТК-ЧТК	5319	140 870	22 729	1%	25 036
ЧТК-МКАД	5357	166 667	20 156	7%	21 754
Юго-Восточный	4870	146 893	20 368	0%	20 455
Садовое Кольцо-ТТК	6759	120 676	18 456	6%	18 693
ТТК-ЧТК	5103	146 893	21 809	3%	22 370
ЧТК-МКАД	4870	136 370	20 745	-1%	22 071
Вне МКАД	5967	84 931	19 372	-2%	19 218
Зеленоградский	6000	42 857	16 764	6%	17 043
Новомосковский	3897	84 270	17 542	-1%	16 872
Троицкий	4900	30 000	13 154	8%	11 952

Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 4 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: г. Москва
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств, метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, где$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{удаление}$ – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{00} + I_{0a}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
 I_{00} – индекс станций метро ближайшей к объекту оценки;
 I_{0a} – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл. 2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{метро} = 0,90 - (0,005 \times T_{дл}), \text{ где}$$

$K_{метро}$ – корректировка на удаление от станции метрополитена;
 $T_{дл}$ – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.*

*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммунального назначения	0,79	0,94	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,94	1,09	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,86	1,00	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	0,90	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	1,01	0,92

© 2013 – 2022 Ассоциация «Статриелт»
Свидетельство №18165200850510 от 24.02.2019: Министерства юстиции Российской Федерации
Обязательное. Качественно. Оперативно!
ID: 11896-

Корректировка на площадь земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г.
 Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁸

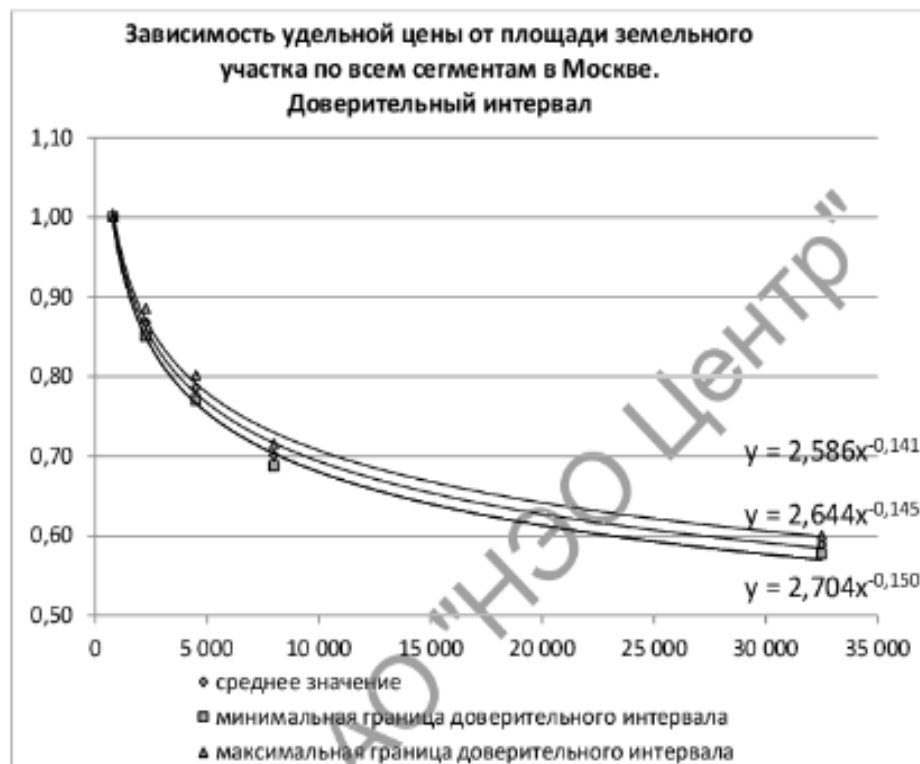


Рис. 23⁹

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Корректировка на ИРД

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

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

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

Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

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

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-26%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на	Отсутствие газа и	11...16%	М.О.

Корректировка на коммуникации земельного участка

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого расчета Статиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующая инфраструктура (неавтономные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (централизованным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (централизованной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральной газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не указана для данной зоны, то расчет производится с учетом фактической мощности и состояния.
- Рекомендуемое различие, различное зонирование и разрабатываемое использование земельных участков выполняется в пределах соседней и внешней границы.
- В состав затрат по подключению и оборудованию внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к централизованным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

РР:

В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, доводившиеся, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже прокладка по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственнику коммуникаций на строительство этой сети. В таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2777-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,624
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,557

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
n – коэффициент торможения.

Корректировка на тип коммерческого помещения

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

Таблица 154. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Таблица 155. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2783-na-etazh-raspold

отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2022 года (помещения), классов качества, наличии коммунал
износ, общей площади объекта.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,77	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	0,80
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,86	0,82
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,92	0,82
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,05	0,92
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,86	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,86	0,83
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,85	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,87	0,84
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,03	1,08	1,05
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	0,99	0,97
3. Складских и производственных помещений:				

Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,87	0,77
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,88	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки для коммерческой недвижимости

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

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

Таблица 118. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,07
	стихийная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,93	0,99	1,00

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,04
	стихийная	0,98	1,00	1,02
	без парковки	0,96	0,98	1,00

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html>

Ремонт и отделка помещений | Строительство и ремонт зданий | Общестроительные работы | Инженерные сети | Проектирование

- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. **Элементы с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб.** за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

1	Строительство склада, ангара класса С, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL & CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell & Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Стоимость ед. изм., тыс. руб.

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водоотведения;

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovye-czentryi>

Общестроительные работы | Строительство загородных домов | Ремонт квартир | Ремонт помещений | Отделочные работы | Аренда спецтехники | Контакты

немало профессионализма и творческих усилий строителей и проектировщиков.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

Напишите нам, мы онлайн!

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{обш}}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{\text{стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{монт}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{пр}}$).

$$C_{\text{обш}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монт}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{см}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{см}} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она читается все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{тзд}}$);
- в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудовку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{\text{мат}} + C_{\text{тзд}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Вакантность

<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022>

Основные показатели*

Объем предложения действующих объектов (площадь объектов/арендопригодная), млн м ²	14,26/7,22
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г. (площадь объектов/арендопригодная), тыс. м ²	38,5/17,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2022 г. (площадь объектов/арендопригодная), тыс. м ²	=358,2/+238,1
Доля вакантных площадей, %	13,3% (+1,0 п. п)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы***	
торговая галерея, руб./м ² /год	0-170 000
жирные арендаторы, руб./м ² /год	3 000-45 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	6 000-15 000
жирные арендаторы, руб./м ² /год	1 500-3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, на 1 000 жителей	571

Контакты экспертов

+7 (495) 151-90-00
kf@kf.expert

Вы всегда можете обратиться к нам за комментариями о работе нашей компании

Ольга Широкова
Региональный директор

<https://rentnow.ru/analytics/>

ОБЗОР РЫНКА | ТОРГОВЫЕ КОРИДОРЫ МОСКВЫ | I КВАРТАЛ 2022

ПРИОСТАНОВКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МЕЖДУНАРОДНЫХ БРЕНДОВ В I КВАРТАЛЕ ПОКА НЕ ОКАЗАЛА ВЛИЯНИЯ НА РОСТ ДОЛИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

▲ **14,0%***
Средний уровень вакантных помещений

Свободные площади

В I квартале 2022 года доля свободных помещений незначительно возросла, что связано с рядом факторов:

Во-первых, из-за низкой активности арендаторов не происходит поглощения вакантных помещений. Как следствие, доля закрытий превысила количество новых открытий на 23%.

Во-вторых, значительную долю вакансии по-прежнему формируют системно невостребованные помещения со сроком экспонирования, превышающим пол года (10,8% от всех помещений) и год (6,5% от всех помещений).

Наконец, в целом, наблюдается увеличение количества доступных помещений ввиду завершения реставрации исторических зданий, например, на улицах Никольская и Манусейка, а также деления крупных потоков на более мелкие.

ГРАФИК 1. Доля свободных помещений, %

6,4%	6,1%	6,2%	6,5%	6,1%	5,9%	7,5%	9,6%	11,7%	11,9%	11,3%	11,7%	11,2%	13,3%	14,0%
------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

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

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

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

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

Итоги расчетов StatRielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса (категория А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса (категория С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низкой автомобильной или пешеходной трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,24

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

<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g>

Аналитические отчеты

Подпишитесь на нашу рассылку

Только актуальная информация, прогнозы от экспертов и тенденции рынка

Email*

Наши рекомендации

Коммерческая Жилая
Зарубежная Инвестиции ...

Подписаться

Нажимая на кнопку, Вы соглашаетесь с «[Положением об обработке персональных данных АО Нэйт-Фандс](#)»

Контакты экспертов

+7 (495) 151-90-00
kf@kf.expert

Вы всегда можете обратиться к нам за комментариями о работе нашей компании

Invest_Msc_rus_Q1_... 7 / 9

показателя: 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
12,5 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
1,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
14,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
3,5 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
5,5 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
1,85 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
10,0–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

*Ставка капитализации округлена на конец 2021 года

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г.



СРД-30, май 2022 г

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
17.	Вендинг (продукты, напитки)	265*		
18.	Электроника	8 307		
По России				
1.	Детские товары	1 422	0,962	
2.	Рестораны	1 086	0,761	
3.	Алкогольные бары	1 025	0,848	
4.	Продовольственные магазины	732	0,835	
5.	Многофункциональные магазины	656	0,738	
6.	Фаст-фуды	362	0,760	
7.	Книжные магазины	438	0,820	
8.	Парикмахерская эконом класса	386	0,764	
9.	Столовые и буфеты	299	0,970	
10.	Придорожные кафе самообслуживания	292		
11.	Электроника	6 802	0,819	
12.	Вендинг (продукты питания, напитки)	208	0,784	

*вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 – 2,2 раза.

1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,2...7,3	6,5...7,5	6,1...7,9
2	Торговые помещения	9,5...10,9	9,6...11,1	10,4...11,2
3	Производственные помещения	10,0...11,2	9,6...11,1	10,5...11,4

Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы ¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждение водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
² Включая отделку.

RWAY по данным компаний

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

РАЗДЕЛ 1. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"04" июня 2022 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №6 от 30.05.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.03.2021 г. о долгосрочной сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным мной представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, а именно:

нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;

право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-13 кв.м., адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельны участок 7/1.

Стороны:

Представитель на объекте

_____ / _____

Представитель АО «НЭО Центр»

Шумилин Д.В. / Шумилин Д.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

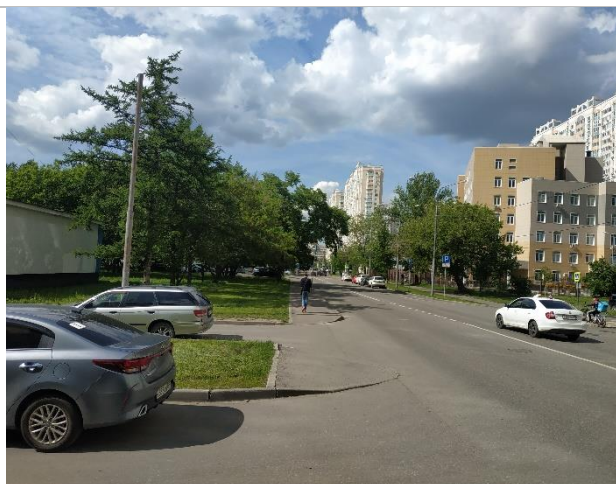


Фото 1. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 2. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 3. Прилегающая территория и подъездные пути

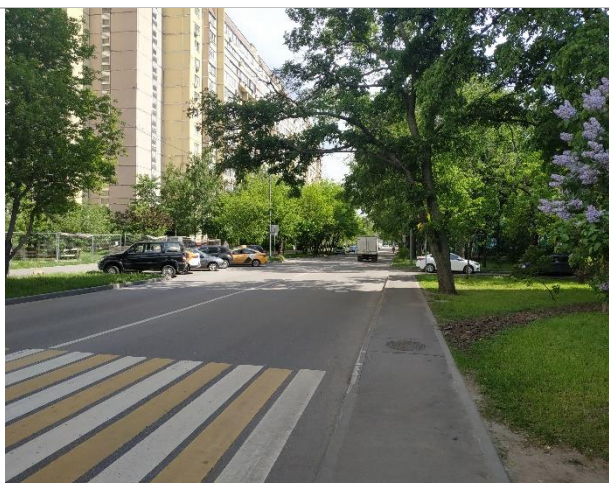


Фото 4. Прилегающая территория и подъездные пути

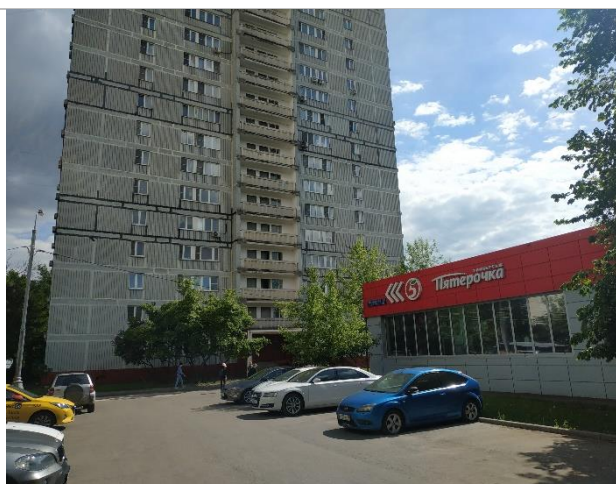


Фото 5. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 6. Прилегающая территория и подъездные пути



Фото 7. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 8. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 9. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 10. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 11. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 12. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 13. Фрагменты внутренних помещений



Фото 14. Фрагменты внутренних помещений

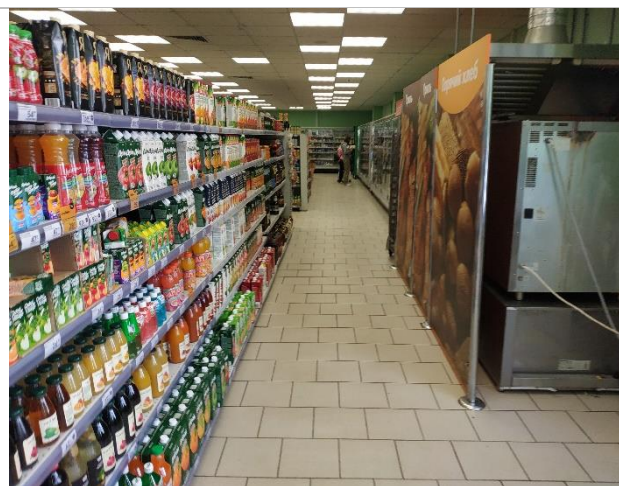


Фото 15. Фрагменты внутренних помещений

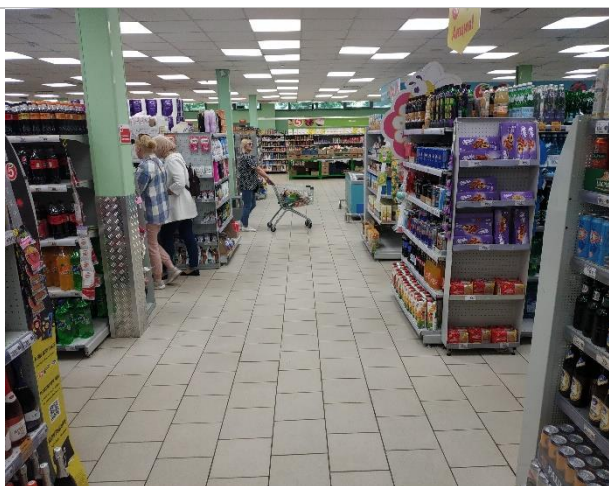


Фото 16. Фрагменты внутренних помещений

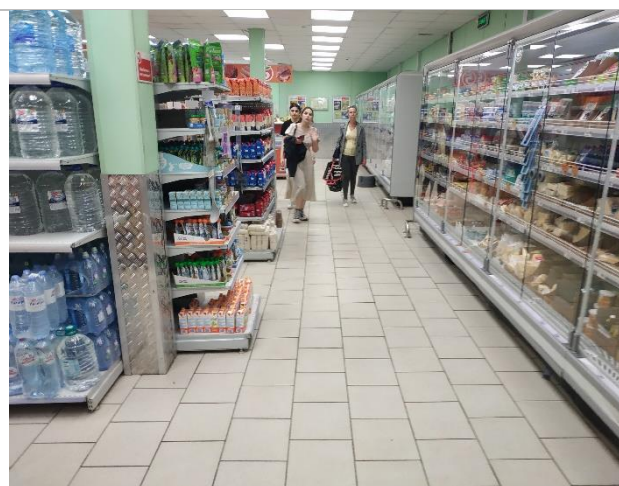


Фото 17. Фрагменты внутренних помещений

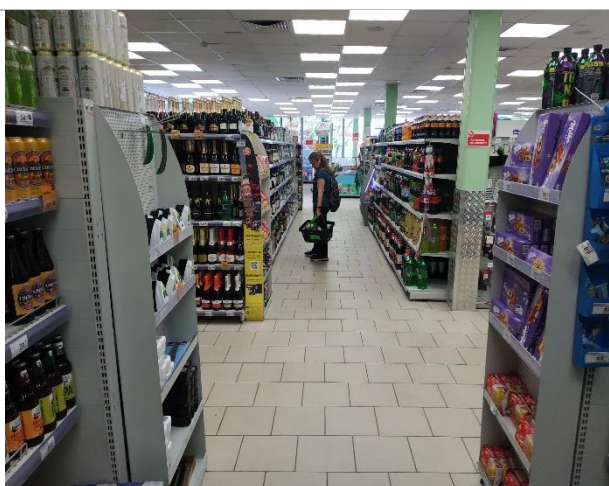


Фото 18. Фрагменты внутренних помещений



Фото 19. Фрагменты внутренних помещений



Фото 20. Фрагменты внутренних помещений



Фото 21. Фрагменты внутренних помещений



Фото 22. Фрагменты внутренних помещений

Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя