



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-6 ОТ 10.06.2022 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 2 348,1 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, УЛ. ПР-Т ПАЦАЕВА, Д. 12, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И ВКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК"

Заказчик:

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

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 3936, дата регистрации 30.12.2019 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" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 30.12.2019 за №3936).

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	15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества	31
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	31
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	33
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	36
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	37
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	40
5.2. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	42
5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	43
5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	45
5.5. Анализ рынка инвестиций по итогам I кв. 2022 г.	46
5.6. Анализ сегмента рынка объекта оценки	49
5.7. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2022 г....	51
5.8. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2022 г.	70
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	81
6.1. Основные положения и терминология	81
6.2. Классификация основных средств	83
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	86
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	86
6.5. Этапы проведения оценки.....	89
6.6. Характеристика подходов к оценке	89
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	96
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	98
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	98
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	98

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	126
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	126
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	126
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	139
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	139
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	141
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	142
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	143
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 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №6 от 31.05.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>10.06.2022 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2042/19-6</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p>	<p>250 847 000 (Двести пятьдесят миллионов восемьсот сорок семь тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>251 000 000 (двести пятьдесят один миллион) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>250 520 000 (Двести пятьдесят миллионов пятьсот двадцать тысяч) руб.</p>
<p>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:</p>	<p>250 856 000 (Двести пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.</p>
<p>справедливая стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 2 032 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:15 (НДС не облагается)</p>	<p>38 586 000 (Тридцать восемь миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч) руб.</p>
<p>справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 2 348,1 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:1055 (без учета НДС (20%))</p>	<p>212 270 000 (Двести двенадцать миллионов двести семьдесят тысяч) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²</p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки</p>

¹ В качестве балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки на последнюю дату оценки

²В 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 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</p>	<p>Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток". 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>10.06.2022 г.</p>
<p>Срок проведения оценки</p>	<p>31.05.2022 г.– 10.06.2022 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 обнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. Определение справедливой стоимости здания будет производиться с учетом наличия обременения в виде договора аренды. В случае изменения каких-либо существенных положений договора аренды стоимость объекта должна быть пересчитана. 	

12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке

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

1. Нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12.
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12

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

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

1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату):
 - первоначальная стоимость,
 - остаточная стоимость.
2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату).
4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания.
5. 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.
6. 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.
7. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий.
8. Информация о величине фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта за последние два года до даты оценки с поэлементной разбивкой по статьям затрат.
9. 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.

Ограничения (обременения) прав:

- земельный участок – доверительное управление;
- нежилое здание – доверительное управление, аренда.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки

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:

	<ul style="list-style-type: none"> – (a) состояние и местонахождение актива; и (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." <p>Таким образом, оценка нежилого 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.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость	Определять не требуется
Дополнительные требования к заданию на оценку	Отсутствуют
Срок проведения оценки	8 (восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	119435, г. 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 ХХIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.</p> <p>Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.</p>
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, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904? КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")

Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости" сроком до 15.07.2024 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	<p>14 лет</p>
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	<p>Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p>
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	<p>Отсутствует</p>
Заказчик	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"</p> <p>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.</p> <p>ИНН 7728142469, КПП 770301001</p>
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	<p>123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1</p>

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.;

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.;

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.;

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

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

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

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

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

⁴ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 04.06.2022 г. находилась на уровне 9,0775⁵%.
2. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. На основании выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
8. На основании выписки из ЕГРН от 10.03.2022 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108, 5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору № №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 698,3 кв. м и часть земельного участка площадью 182,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади,

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

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 ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.11, Таблица 5.15, 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 аренды⁶, 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.

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

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договоров аренды и т.д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

10. 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.
11. 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

⁶ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

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.

12. 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).
13. 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 07.06.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.06.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
14. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
15. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
16. 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.
17. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
18. 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.

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 31.05.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12;
- земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032,0 кв. м, установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12.

Объект оценки представляет собой действующий микрорайонный торговый центр "Долгопрудный".

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

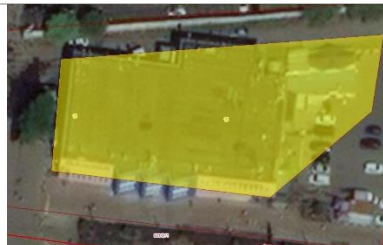
Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 10.03.2022 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 2 348,10 кв. м
Кадастровый номер помещения	50:42:0010208:1055
Площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10
Этаж расположения	1, 2
Балансовая стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб. (НДС не учитывается)	213 940 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	92 752 691,21
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	39 501,17
Величина налога на имущество, руб./год (2022 г.)	1 762 301,13
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление № 50:42:0010208:1055-50/156/2021-7 от 27.12.2021 Аренда (в том числе, субаренда) № 50-01/42-26/2004-263 от 16.12.2004 № 50:42:0010208:1055-50/215/2020-2 отсутствует № 50-01/42-26/2004-263 № 50-50-42/015/2006-144 № 50:42:0010208:1055-50/215/2021-3 отсутствует № 50-50-99/060/2012-350 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-9 отсутствует

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12 Дмитровское шоссе
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 10.03.2022 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Площадь земельного участка, соток	20,32
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление № 50:42:0010208:15-50/156/2021-4 от 27.12.2021 Аренда (в том числе, субаренда) отсутствует
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:42:0010208:15
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	15 136 002,24
Земельный налог, руб.	227 040,03
Кадастровая стоимость, руб./сотка	744 882,00

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



Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12.

Краткая характеристика г. Долгопрудный, в котором расположен объект оценки⁷

Долгопрудный — город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савеловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы.

В 2005 году Долгопрудный был наделен статусом городского округа как единственный населенный пункт в его составе.

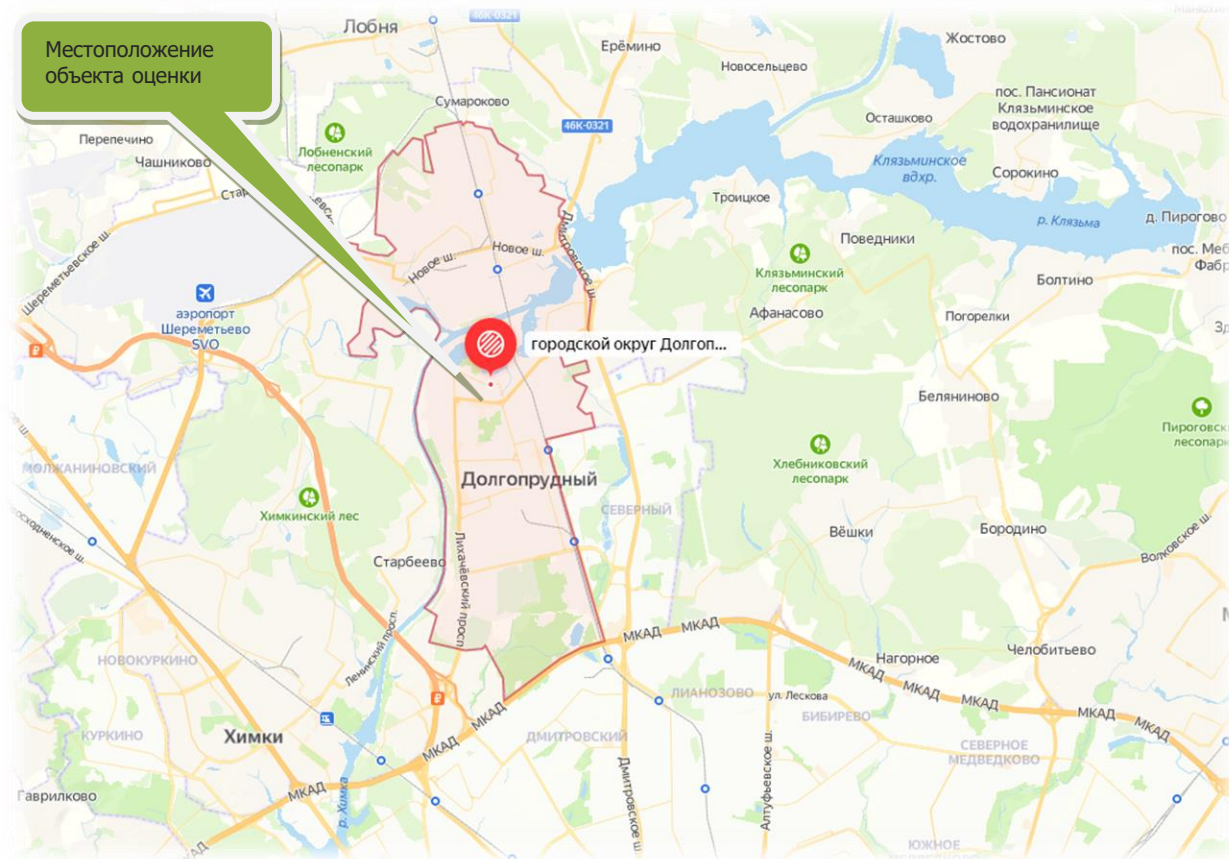
На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы (районы Северный, Дмитровский и Западное Дегунино), с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала — город Химки), а с севера — рекой Клязьмой и Клязьминским

⁷ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

водохранилищем. Площадь— 30,52 кв. км. Население — 120 301 чел. (по состоянию на 01.01.2022 г.).

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

Рисунок 3.1. Карта городского округа Долгопрудный Московской области



Источник: <http://yandex.ru/images/>

Город Долгопрудный обязан своим рождением предприятию по производству дирижаблей, строительство которого было начато в 1931 году неподалеку от железнодорожной платформы Долгопрудной. Вскоре предприятие получило наименование "Дирижаблестрой" (ныне — Долгопрудненское научно-производственное предприятие, разрабатывает и производит вооружение ПВО). В течение нескольких лет здесь были построены производственные цеха и вспомогательные сооружения, эллинги для дирижаблей, газовый завод, производивший водород, жилые и коммунально-бытовые здания, несколько магазинов и ларьков.

В Долгопрудном находится Московский физико-технический институт, предприятия машиностроительной (ПАО "Долгопрудненское научно-производственное предприятие", судоремонтный завод) и химической (завод тонкого органического синтеза) отраслей, а также перерабатывающие и строительные предприятия (Московский камнеобрабатывающий комбинат (МКК), кирпичный завод и др.), фабрика театральных принадлежностей, Долгопрудненское пассажирское автотранспортное предприятие "Моострансавто".

В черте города имеются пять платформ линии D1 Московских центральных диаметров и пригородных электропоездов Савеловского направления МЖД: Новодачная, Долгопрудная, Водники, Хлебниково и Шереметьевская с помощью которых можно добраться в том числе в Москву. На платформе Долгопрудная останавливается РЭКС, который доезжает до Москвы-Бутырской (Савеловский вокзал) за 18 минут.

В непосредственной близости от города расположен международный аэропорт "Шереметьево".

В городе действуют театр "Город", Детская школа театральных искусств "Семь Я", Киноцентр "Галакс", историко-художественный музей, кабельное телевидение.

Городской транспорт города представлен автобусами и маршрутными такси, в том числе до Москвы до трех линий метро (Серпуховско-Тимирязевская, Замоскворецкая, Таганско-Краснопресненская).

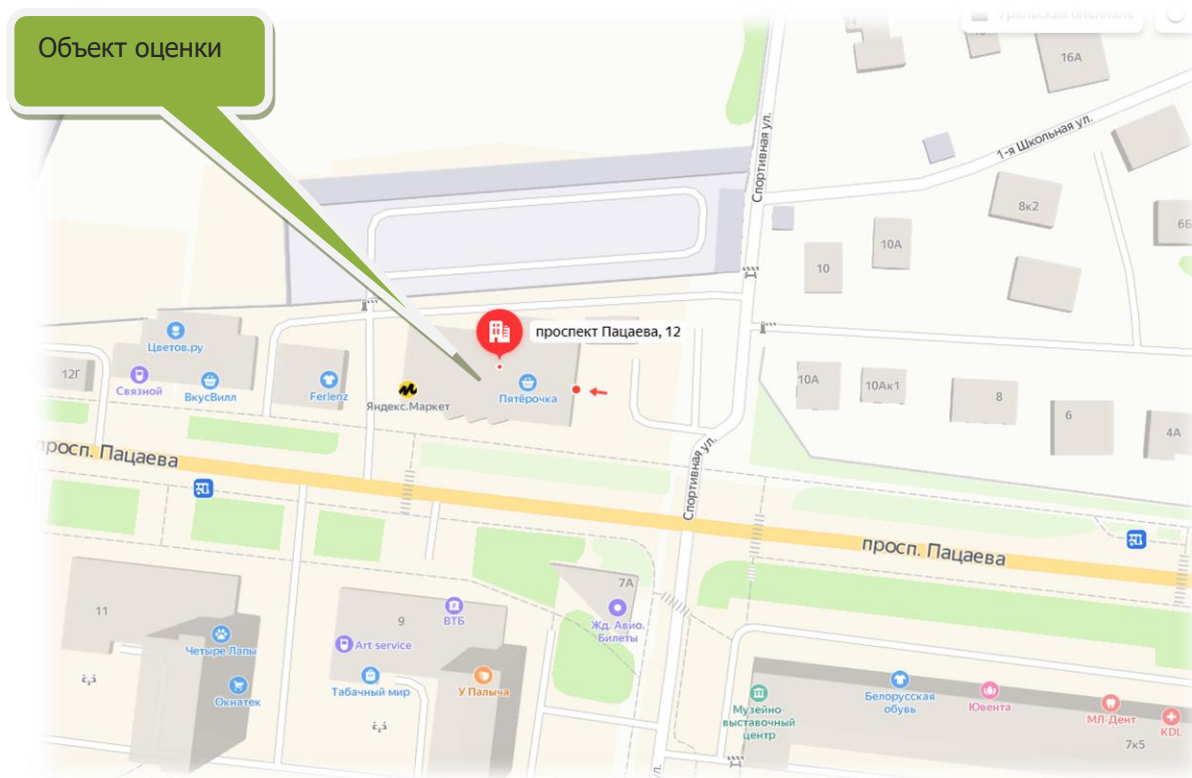
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: непосредственно перед объектом расположена остановка наземного общественного транспорта: "Детский мир". Основной транспортной магистралью является просп. Пацаева
Плотность и тип застройки	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район отличается устойчивым уровнем спроса на коммерческую и жилую недвижимость
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в г. Долгопрудном Московской области, на первой линии домов проспекта Пацаева в окружении многоквартирной жилой застройки. На расстоянии 6,0 км расположен МКАД. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком.

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

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

Остановка общественного наземного транспорта "Детский мир" расположена непосредственно перед объектом оценки, ближайшая железнодорожная станция "Водники" расположена на расстоянии 1,1 км.

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копию технического паспорта на здание от 26.08.2004 г.;
- копию долгосрочного договора аренды №12 от 22.11.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.;
- копию дополнительного соглашения №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.;
- копии краткосрочных договоров аренды;
- 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 и земельный участок зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права собственности являются Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".

Допущение. На основании выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.

Допущение. На основании выписки из ЕГРН от 10.03.2022 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108, 5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 698,3 кв. м и часть земельного участка площадью 182,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание 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 ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона)⁸, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

⁸ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.15 раздела 5.4.6 Отчета

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁹, 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 здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:42:0010208:15, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания.

Объект оценки представляет собой действующий микрорайонный торговый центр "Долгопрудный". Основным якорным арендатором является магазин "Пятерочка".

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2004
Срок полезной службы, лет	81 ¹⁰
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м, в том числе:	2 348,10
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 108,50
Площадь 2-го этажа, кв. м	1 239,60
Этажность	2
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹¹	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные колонны, пеноблоки
Фундамент	Ленточные блоки, ФБС на подушке
Материал перекрытия	Ж/бетонное
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемых здания, кв. м	2 348,1

⁹ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

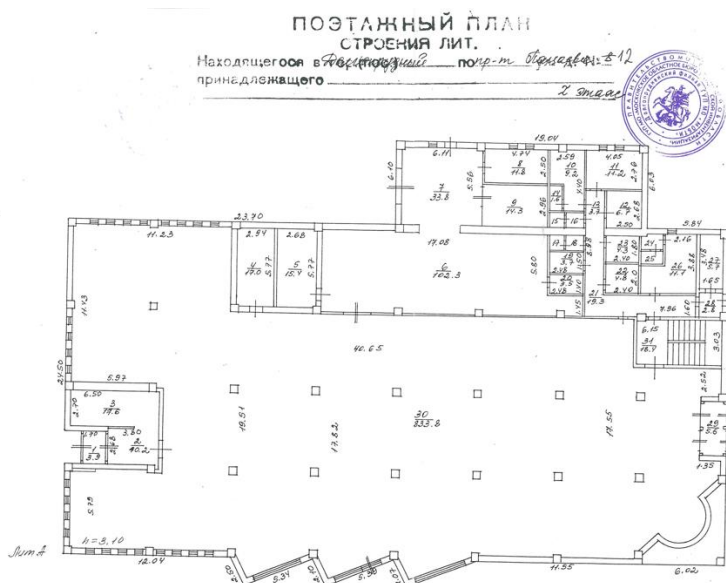
¹⁰ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

¹¹ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

Наименование	Характеристика
Этажность	1, 2 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

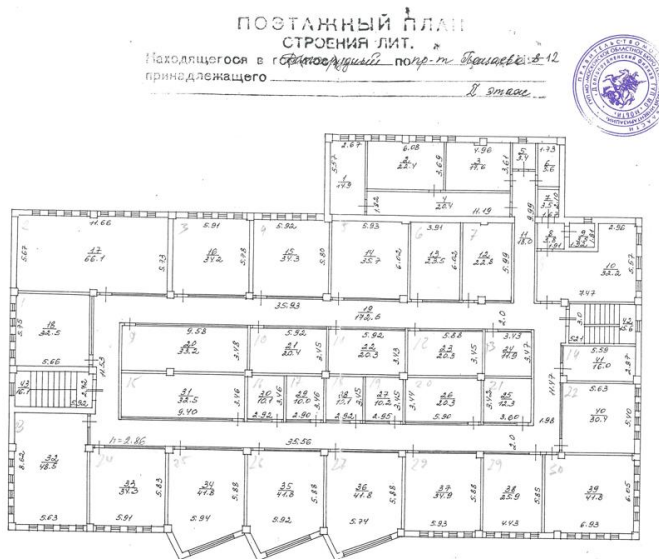
Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 26.08.2004 г.

Рисунок 3.5. План помещений второго этажа



Источник: копия технического паспорта от 26.08.2004 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

На основании выписки из ЕГРН от 10.03.2022 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 698,3 кв. м и часть земельного участка площадью 182,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 84,30 кв. м площадей остаются вакантными (4,46% от общей арендопригодной площади).

Исполнитель проанализировал финансовые условия договоров аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки соответствуют среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта, анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.11, Таблица 5.15, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

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

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

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

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

1. пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
2. существенно ухудшает имущество;

3. более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
4. не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

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

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
2. переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;
3. арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
4. имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

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

В соответствии с п. 2.2. долгосрочного договора аренды, Арендатор и Арендодатель вправе в судебном порядке досрочно расторгнуть Договор при существенном нарушении другой стороной принятых на себя обязательств по Договору.

Если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока аренды, то при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на следующий 10-летний срок.

Согласно рекомендациям АРБ¹² при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

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

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 13 842,00 руб./кв. м/год (варьируется в диапазоне от 12 000 до 34 000 руб./кв. м/год без НДС), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 13 842,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки

¹² Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 14,7 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.15); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 036 до 46 152 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 296 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.10).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 13 842,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
1	Договор аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г.; Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.; Дополнительное соглашение №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.; Дополнительное соглашение №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17..05.2021 г.; Дополнительное соглашение №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	1 108,5	1 425,87	1 896 697	1 580 581 ¹³	С 1 января 2021 г. и не чаще 1 (Одного) раза в год Арендодатель вправе изменить размер ежемесячной величины арендной платы путем увеличения па величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель ноябрь прошедшего года к ноябрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера ежемесячной величины Арендной платы путем направления письменного уведомления Арендатору не менее чем за 2 (два) месяца. Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением, за исключением услуг по уборке помещения, вывозу и утилизации пищевых отходов и других отходов, а также стоимость телекоммуникационных услуг. Срок действия договора устанавливается по 31 декабря 2020 г. и предусматривает пролонгацию на новый срок.
2	Договор аренды №АП-1 БТИ 18 от 28.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	32,50	1 000,00	39 000	32 500	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
3	Договор аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	6,0	1 458,33	10 500	8 750	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
4	Договор аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	35,70	1 458,33	62 475	52 063	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
5	Договор аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	23,5	1 458,33	41 125	34 271	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.

¹³ 1 468 600 * (1+5%)*6/12+1 468 000 * (1+5%) * (1+5%)*6/12

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
6	Договор аренды №АП-8 БТИ-10 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	30,2	1 541,11	55 850	46 542	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
7	Договор аренды №АП-8.1 БТИ-10 от 02.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	3,0	2 777,78	10 000	8 333	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
8	Договор аренды №АП-9 БТИ-20 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	33,2	1 458,33	58 100	48 417	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
9	Договор аренды №10/13 от 18.02.2013 г.; Дополнительное соглашение №1 к договору №10/13 аренды нежилого помещения от 22.12.2021 г.; Дополнительное соглашение №2 к договору №10/13 аренды нежилого помещения от 25.02.2022 г.;	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,4	1 540,03	37 700	31 417	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
10	Договор аренды № АП-12 БТИ-23 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,3	1 458,33	35 525	29 604	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
11	Договор аренды № АП-13 БТИ-24 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,3	1 458,33	35 525	29 604	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
12	Договор аренды № 14/21-1 от 02.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	11,9	1 458,33	20 825	17 354	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
13	Договор аренды № АП-16 БТИ-30 от 01.11.2021 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	16,00	1 458,33	28 000	23 333	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
							преимущественных прав на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
14	Договор аренды № 17/21 от 02.05.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,1	1 458,33	17 675	14 729	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
15	Договор аренды № АП-18 БТИ-28 от 11.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,0	1 458,33	17 500	14 583	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
16	Договор аренды № 19/21 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,1	1 458,33	17 675	14 729	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
17	Договор аренды № АП-21 БТИ-25 от 29.11.2021 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,2	1 458,33	17 850	14 875	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
18	Договор аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	12,3	1 458,33	21 525	17 938	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
19	Договор аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	30,4	1 458,33	53 200	44 333	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
20	Договор аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	48,5	1 291,67	75 175	62 646	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
							Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
21	Договор аренды № АП-25 БТИ-34 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	34,3	1 458,33	60 025	50 021	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
22	Договор аренды № АП-2.2 БТИ-17 от 19.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,8	1 458,33	73 150	60 958	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
23	Договор аренды № АП-26 БТИ-35 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	27,3	1 458,33	47 775	39 813	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
24	Договор аренды № АП-20 БТИ-26 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,8	1 458,33	73 150	60 958	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
25	Договор аренды № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,3	1 458,33	35 525	29 604	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
26	Договор аренды № АП-30 БТИ-39 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	25,9	1 458,33	45 325	37 771	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
27	Договор аренды № АП-1-1 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,8	1 458,33	73 150	60 958	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
28	Договор аренды № АП-28 БТИ-37 от 24.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	5,0	1 333,33	8 000	6 667	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
29	Договор аренды № МО5225 от 01.02.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	34,9	1 458,33	61 075	50 896	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
30	Договор аренды № D 1115434 от 26.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	9,0	2 592,59	28 000	23 333	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
31	Договор аренды № АП-27 БТИ-36 от 01.08.2011 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	9,0	2 592,59	28 000	23 333	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
32	Договор аренды № АП-3У-3 от 28.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	22,6	1 329,28	36 050	30 042	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
Итого			1 806,8		3 121 146,90	2 600 955,75	
Итого в год					37 453 762,80	31 211 469,00	
Земельный участок							
33	Договор аренды земельного участка АП-3У-3 от 01.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	7,00	833,33	7 000	5 833	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
34	Договор аренды земельного участка 002/21 от 01.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	30,0	555,56	20 000	16 667	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
							Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
35	Договор аренды земельного участка 14-3/21 от 30.11.2021 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	100,0	391,67	47 000	39 167	Договор автоматически продлевается на тот же срок
36	Договор аренды земельного участка А10-4279-А-9315 от 16.03.2010 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	15,0	2 500,00	45 000	37 500	Договор автоматически продлевается на тот же срок
37	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-1 от 24.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	5,0	1 166,67	7 000	5 833	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
38	Договор аренды земельного участка АП/25/01/22 от 25.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	1,0	-	2 000	1 667	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
39	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-2 от 31.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	25,0	33,33	1 000	833	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
Итого			183,0		129 000,00	107 500,00	
Итого в год					1 548 000,00	1 290 000,00	

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12
Площадь, кв. м	2 348,1
Год постройки/реконструкции	2004
Хронологический возраст	18
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	42
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	82
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"	80
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"	62
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	63

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 07.06.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.06.2022 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	07.06.2022
Представитель Исполнителя	Кристина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Магомедов Р.
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. Входная группа



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁵ 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 Statrielt¹⁶, 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 6 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

¹⁴ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁵ 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.

¹⁶ <https://statrielt.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 Московской области, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования имущественных прав на земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, является их текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания также является его текущее использование в качестве здания торгового назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

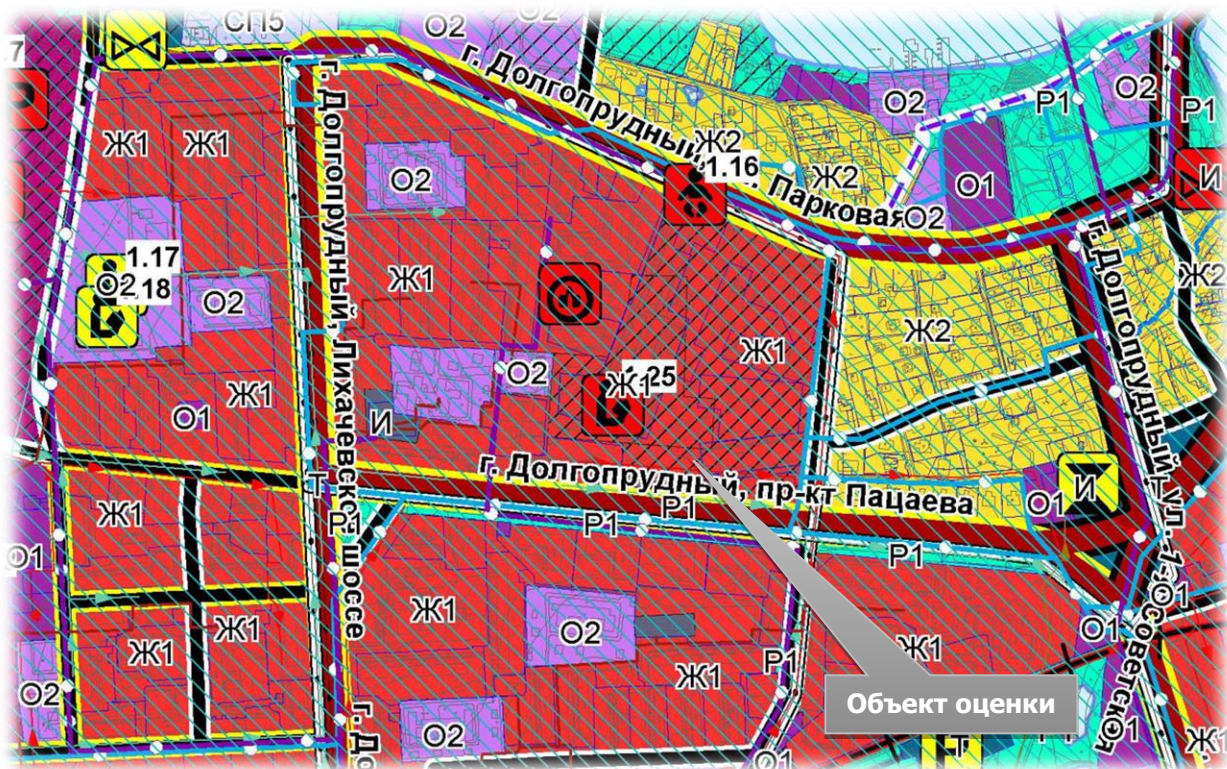
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Долгопрудного Московской области территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Долгопрудный Московской области приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельного участка являются: жилая застройка, объекты коммерческого назначения, социальной инфраструктуры, коммунальное обслуживание.</p> <p>Также, в соответствии с праводостоверяющими документами и данными Росреестра вид разрешенного использования оцениваемого участка является – под размещение крытого рынка (торгового центра).</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке коммерческих зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, на 1-й линии одной из основных транспортных магистралей города, возможность подъездов к району</p>

Критерий анализа	Анализ
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения торгового здания
	Рассматриваемый земельный участок расположен в г. Долгопрудный Московской области в окружении многоквартирной жилой застройки с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, на 1-й линии одной из основных транспортных магистралей города, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта. Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты). Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет его использование для размещения торгового здания.
Вывод	Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Функциональные зоны*

		Зона застройки индивидуальными жилыми домами			Зона транспортной инфраструктуры
		Зона застройки многоквартирными жилыми домами			Зона садоводческих или огороднических некоммерческих 1
		Зона смешанной общественно-жилой застройки			Зона озелененных территорий общего пользования (лесоп
		Многофункциональная специализированная зона			Зона объектов отдыха и туризма
		Многофункциональная общественно-деловая зона			Зона лесов
		Зона специализированной общественной застройки			Зона кладбищ
		Зона обеспечения научной деятельности			Зона озелененных территорий специального назначения
		Производственная зона			Зона режимных территорий
		Зона инженерной инфраструктуры			Зона акваторий

Источник: <https://dolgoprudny.com/nash-gorod/gradostroitelstvo/generalnyj-plan/>

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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе¹⁷

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

¹⁷ <http://economy.gov.ru/>

объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

- В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 г., увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 г.). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 г.).
- Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA¹⁸ (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).
- Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.
- Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).
- Расходы бюджетной системы за январь — декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн руб. (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн руб.). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн руб.; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн руб.), в том числе не нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн руб.; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн руб.). По итогам исполнения бюджетов за январь — декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн руб., что значительно лучше прошлого года (в январе — декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн руб.), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн руб.).
- Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе — декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 г.).
- По состоянию на 31.12.2021 г. курс доллара США к рублю составил 74,2926 руб. за доллар США. Курс евро к рублю составил 84,0695 руб. за евро. Средний курс доллара за 2021 г. составил 73,6685 руб. за доллар США, евро — 87,0861 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе — декабре 2021 г. (среднегодовая) сложилась в размере 69,0 долл. США за баррель, в 2020 г. — 41,7 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2021 г. сложилась в размере 72,7 долл. США за баррель, что в 1,5 раза выше, чем в декабре 2020 г. (49,4 долл. США за баррель).
- В 2021 г. Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о повышении ключевой ставки с целью достижения проводимой Банком России денежно-кредитной политики, направленной на возвращение инфляции к уровню 4%. По состоянию на 31.12.2021 г. ключевая ставка составила 8,5%. 14 февраля 2022 года ключевая ставка была поднята до 9,5%, с 28 февраля 2022 г. ключевая ставка составила 20,0%.

¹⁸ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

5.2. 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 антироссийских 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% неделей 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 депозитных 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 Евразии 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.

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

- 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.

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

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

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

1. Крымский сценарий.

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

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

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

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

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники "пересаживали трудные времена" в надежде на "справедливую"

²⁰ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

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 Евросоюзу может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоуничтожения европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

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

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

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

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

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

3. Венесуэльский сценарий.

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

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

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

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

Далее в Приложении приведена информация **по итогам 2021 года без учета влияния текущей ситуации на рынок объекта оценки**. Поскольку на момент составления Приложения не представляется возможным прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации.

5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²¹

Во 2-м 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.

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

²¹ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

запасы на складах в России. К тому же они законтрактованы с крупными производствами, способными обеспечить поставки.

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

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

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

5.5. Анализ рынка инвестиций по итогам I кв. 2022 г.²²

5.5.1. 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.

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.

²² <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>

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-м 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"	Apollax Group
Санкт-Петербург	Складской	Nordway	Sirin Development	Central Properties
Москва	Торговый	Универмаг "Цветной"	ВЭБ	Bonum Capital
Москва	Офисный	БЦ "Гоголевский"	Hines	IML Invest
Москва	Складской	"Ориентир Север-4"	ГК "Ориентир"	"Профессиональные логистические технологии"

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

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

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. ²³
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

5.5.2. 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.
- 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 продолжат 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

²³ 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

отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

5.6. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

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

²⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

- 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, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

5.7. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2022 г.²⁶

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.5. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-11,33%/-5,33%	Сборник рыночных корректировок (СРД-30) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2779-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-7,83%/+3,63%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

²⁶ Подготовлено с использованием: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html>; <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>; <https://www.interfax.ru/business/794842>; <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021>; <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cac539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	Не используется в расчетах	–
8	Субъект региона	г. Москва/Московская область	-5,66%/+6,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Справочник ABN Group ждья Москвы и Московской области, Москва, 11.01.2021 г.
9	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-23,00%/+29,87%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
10	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения, Нежилое помещение торгового назначения	-11,00%/+12,4%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-12,99%/-7,36%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" 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
12	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	0,00%/+6,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А.
13	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1, 2, 3	-5,78%/-0,36%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 000–6 000 кв. м, на практике площадь

может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5–10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является ТЦ "Зельгрос", гипермаркет "Ашан", гипермаркет "НАШ".

Окружной торговый центр (Community center)

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

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;

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

- общая площадь торгово-развлекательного центра, соотношение общей и арендопригодной площадей и пр.

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.6–5.7.

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 площадки, 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).

5.7.3. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

За I квартал 2022 года в Московском регионе 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.

5.7.4. Предложение

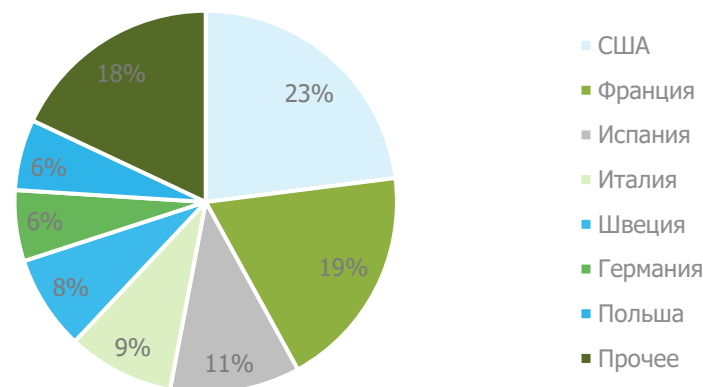
Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены 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.

5.7.5. Спрос

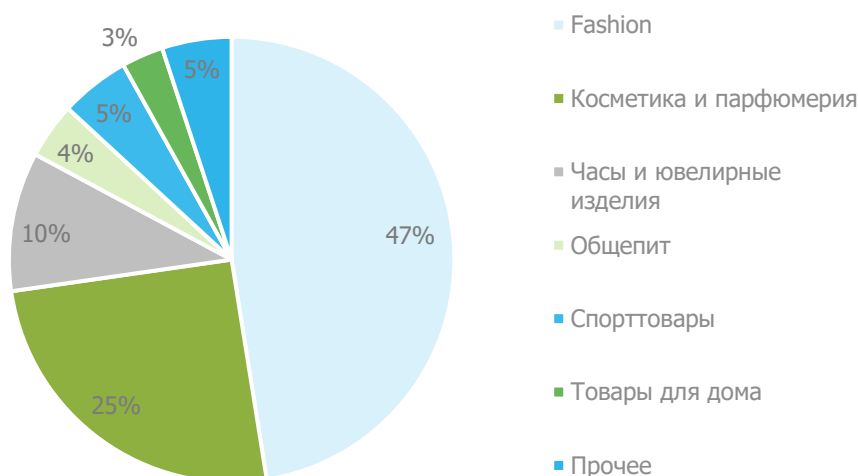
Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей 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>

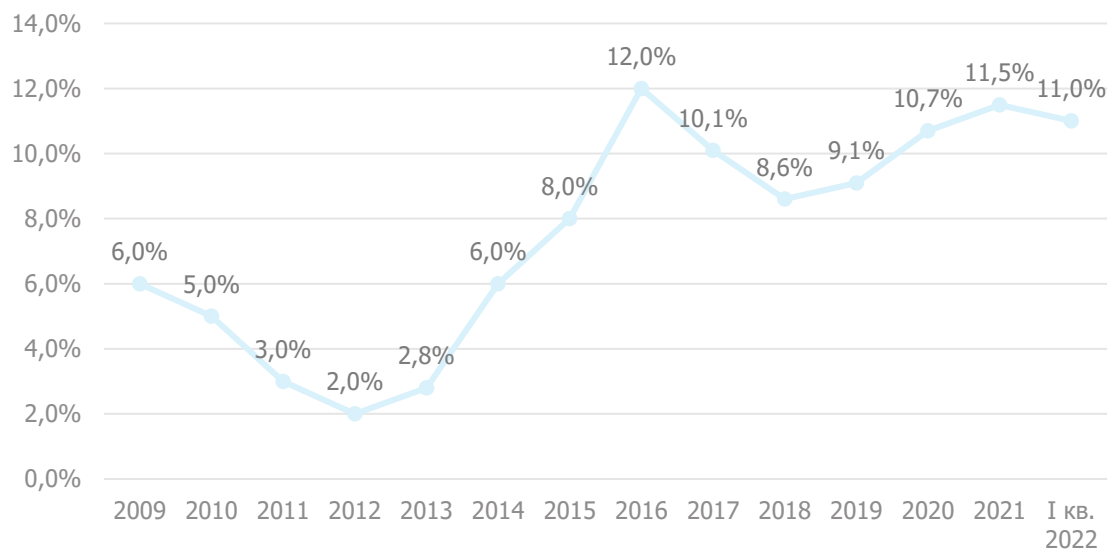
Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако азиатские и турецкие сети в ближайшее время 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>

5.7.6. Финансовые условия³⁴

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 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. 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

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

³⁴ <https://cre.ru/news/82288>

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.

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 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. Поэтому собственники объектов, скорее всего, будут рассматривать каждый случай индивидуально, ориентируясь на реальные финансовые показатели работы операторов.

Таблица 5.9. Величина арендных ставок по итогам I квартала 2022 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Минимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Максимум)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Среднее значение)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000	18 000	13 000	4-6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000	35 000	26 500	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0	10 000	5 000	6–8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000	15 000	10 500	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000	12 000	9 000	5-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000	12 000	9 000	4-8
Операторы торговой галереи:				
Якоря (более 1 000 кв. м)	0	12 000	6 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	0	14 000	7 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	0	45 000	22 500	6-10
300-500 кв. м	0	25 000	12 500	5-12
150-300 кв. м	8 000	18 000	13 000	6-14
100-150 кв. м	16 000	36 000	26 000	10-14
50-100 кв. м	25 000	80 000	52 500	12-14
0-50 кв. м	45 000	170 000	107 500	10-14
Досуговые концепции:				
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000	8 000	6 000	10-15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0	6 000	3 000	8-10
Общественное питание:				
Food-court	45 000	120 000	82 500	1-15
Кафе	15 000	90 000	52 500	12-14
Рестораны	0	25 000	12 500	10-12

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022>

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

Таблица 5.10. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области. 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Реутов	8 724	50 004	16 812	-4%	18 900
Долгопрудный	6 036	46 152	16 296	7%	15 324
Одинцово	5 844	33 144	15 324	-7%	16 356
Лобня	5 736	31 428	14 964	4%	11 892

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Красногорск	4 164	57 696	14 724	-9%	15 348
Химки	4 332	61 212	14 592	-8%	14 688
Котельники	5 856	46 668	13 920	-6%	14 904
Королев	2 700	70 932	13 020	1%	12 684
Балашиха	3 000	51 432	12 228	3%	15 216
Щелково	4 500	41 664	12 204	-2%	13 836
Мытищи	4 440	39 060	11 940	9%	12 648
Домодедово	3 576	50 004	11 928	-8%	11 232
Чехов	4 500	17 676	11 916	2%	11 796
Подольск	3 000	52 176	11 820	-2%	12 564
Люберцы	3 300	47 784	11 436	-7%	12 816
Видное	5 832	41 736	11 400	6%	11 532
Пушкино	3 300	33 588	11 016	2%	10 692
Бронницы	6 540	24 000	11 004	9%	11 088
Солнечногорск	5 652	30 000	10 968	2%	11 412
Истра	7 368	22 728	10 956	2%	11 364
Раменское	3 504	52 380	10 440	7%	11 196
Звенигород	5 964	19 116	10 320	-7%	11 052
Фрязино	4 980	15 204	9 948	-5%	10 344
Сергиев Посад	3 732	22 404	9 864	-2%	10 596
Дзержинский	5 232	15 996	9 720	-1%	10 944
Лыткарино	4 872	20 040	9 684	2%	11 340
Можайск	3 504	24 936	9 624	8%	9 588
Дмитров	4 812	13 644	9 132	2%	9 900
Наро-Фоминск	4 032	13 008	8 976	-3%	9 432
Ивантеевка	4 080	18 000	8 952	-4%	9 876
Ступино	4 416	16 164	8 904	-6%	7 428
Орехово-Зуево	4 536	11 784	8 892	-8%	9 384
Ногинск	4 368	17 736	8 832	-6%	9 696
Клин	4 284	16 548	8 460	-2%	8 700
Электросталь	3 504	24 996	8 028	-1%	8 856
Коломна	3 372	24 360	7 884	3%	9 528
Павловский Посад	4 608	16 068	7 824	9%	8 064
Серпухов	2 892	36 588	7 536	6%	8 832
Кашира	6 672	13 332	7 476	4%	7 908
Электроугли	5 004	9 996	7 296	3%	7 692
Волоколамск	4 740	14 184	7 164	3%	7 788
Талдом**	2 448	10 524	7 068	-6%	7 488
Шатура***	4 788	15 996	6 792	4%	8 040
Луховицы	3 504	12 000	6 576	-5%	7 152
Егорьевск	3 504	20 400	6 564	-5%	8 088
Воскресенск	5 844	10 140	6 456	-4%	7 236
Электргорск**	5 220	10 080	6 396	3%	7 908
Руза**	3 504	20 592	6 204	5%	7 608
Дубна	3 636	12 312	6 180	4%	6 984

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

Таблица 5.11. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	2 868	70 932	16 044	1%	14 976
> 50 ≤ 100	2 652	50 304	15 012	-4%	14 136
> 100 ≤ 200	2 700	53 064	13 176	2%	12 732
> 200 ≤ 300	2 448	40 188	12 336	-3%	11 424
> 300 ≤ 500	2 616	33 660	10 992	3%	10 728
> 500 ≤ 1000	3 000	29 448	10 236	4%	9 660
> 1000 ≤ 3000	3 504	24 000	9 636	8%	9 516
> 3000 ≤ 5000*	3 120	14 628	8 892	-1%	8 484

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 036 до 46 152 руб./кв. м/год без

НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 296 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 636 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 5044 до 24 000 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 044 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 868 до 70 932 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.12. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области. 1 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Котельники***	104 550	214 724	149 504	-2%	130 573
Одинцово	40 804	224 806	116 206	4%	114 839
Реутов	47 619	218 638	113 918	8%	110 564
Красногорск	54 348	233 720	105 463	5%	108 467
Мытищи	46 875	253 623	96 990	4%	104 726
Долгопрудный	44 133	238 095	95 039	9%	91 537
Истра	51 352	102 548	94 772	-3%	94 261
Видное***	70 225	190 747	94 306	-6%	97 352
Химки	29 451	255 556	92 683	4%	93 685
Люберцы	34 047	214 461	92 359	-2%	102 465
Домодедово	43 333	145 833	91 558	6%	88 626
Балашиха	37 721	272 904	90 783	7%	98 045
Подольск	34 722	195 035	80 638	5%	85 416
Дзержинский	58 036	156 285	78 660	8%	84 613
Ивантеевка	51 733	125 847	77 160	7%	81 462
Королев	36 036	129 085	74 112	1%	75 824
Лобня	51 913	106 944	72 726	-4%	77 392
Солнечногорск	43 030	116 667	72 544	5%	76 387
Ступино	34 014	127 483	69 300	4%	65 725
Можайск***	41 743	88 496	68 573	-3%	61 046
Пушкино	36 245	156 841	64 308	2%	75 261
Руза	42 208	63 445	58 952	-4%	57 931
Чехов	27 241	172 925	58 316	5%	60 483
Электросталь	30 988	90 786	58 031	-6%	55 236
Лыткарино	36 145	84 204	57 992	-5%	68 410
Щелково	38 760	100 671	55 513	-5%	56 147
Фрязино	47 634	58 275	54 863	-5%	56 273
Сергиев Посад	34 253	83 333	54 439	-2%	51 014
Клин	35 802	86 351	54 247	4%	68 352
Павловский Посад***	37 037	77 592	53 848	1%	57 265
Дубна	37 991	98 103	52 138	4%	52 173
Коломна	33 590	103 125	51 967	-4%	53 251
Раменское	36 051	148 810	51 640	-6%	59 383
Ногинск	34 946	87 719	50 904	3%	56 285
Серпухов	38 863	71 429	50 482	6%	54 828
Бронницы**	43 718	55 827	49 172	2%	46 231
Дмитров	30 682	51 829	47 836	-2%	41 362
Звенигород	37 500	103 216	47 212	0%	57 261
Электроугли	23 701	86 691	46 523	7%	49 013
Шатура	27 488	114 839	45 090	-4%	48 698
Черноголовка**	36 657	69 865	44 689	2%	48 031
Наро-Фоминск**	30 637	77 539	44 382	2%	48 352
Егорьевск	24 752	86 257	44 363	-4%	51 035
Талдом**	41 667	46 753	41 764	8%	43 628
Кашира**	21 111	51 813	41 746	-2%	45 274
Озеры	25 323	61 534	38 136	6%	45 286
Орехово-Зуево	19 736	79 572	37 521	-3%	30 724
Луховицы	25 974	53 217	34 998	2%	39 674
Воскресенск**	20 773	38 291	26 886	-2%	28 462

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Долгопрудном, находится в диапазоне от 44 133 до 238 095 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения в г. Долгопрудный составляет 95 036 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.13. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	33 730	269 608	107 070	3%	99 683
> 50 ≤ 100	27 241	272 904	105 563	1%	98 063
> 100 ≤ 200	21 111	238 095	89 034	-6%	87 385
> 200 ≤ 300	23 701	198 571	73 414	-5%	71 524
> 300 ≤ 500	25 974	214 724	81 342	5%	78 471
> 500 ≤ 1000	22 727	183 554	70 179	-4%	68 572
> 1000 ≤ 3000	19 398	211 864	73 048	2%	71 906
> 3000 ≤ 5000	17 426	222 187	73 944	-8%	71 316
> 5000 ≤ 10 000	26 914	117 719	66 304	1%	68 570
> 10 000	14 532	86 173	49 821	9%	50 837

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5452/article5453.html>

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 73 048 руб./кв. м и находится в диапазоне от 19 398 до 211 864 руб./кв. м без НДС.

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	195 000 000	1 301,90	149 781	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/256077915/	Используется в расчете
2	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	195 000 000	800,0	243 750	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252605021/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	160 000 000	652,8	245 098	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/254146523/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
4	Москва, ЗАО, р-н Западное Дегунино, МКАД, 78-й км, 2к1	312 500 000	2 741,4	113 993	https://www.cian.ru/sale/commercial/267168102/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не 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
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, Митинская ул., 16	240 000 000	945,0	253 968	https://www.m7c.ru/1049	Помещение расположено в апарт-отеле YES. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	150 000 000	1 036,00	144 788	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976	Используется в расчете
7	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	180 000 000	1 475,00	122 034	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/272661938/	Используется в расчете
8	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Первомайская, строен. 14	123 000 000	712,40	172 656	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/251468855/	Используется в расчете
9	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 70А	140 000 000	634,8	220 542	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/253205443/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
10	Московская область, Мытищи, 3-й Институтский пр.	160 000 000	2 000,0	80 000	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2000_m_2224739881	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
11	Москва, ул. Рословка, 6	160 000 000	1 000,0	160 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ozz_v_zhilom_massive_2058310449	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 80 до 254 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 17,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 14,7 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.

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

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Долгопрудный, Новый бул., 2	490 000	172,0	34 186	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/265914418/
2	Московская область, Долгопрудный, просп. Пацаева, 7к5	131 084	121,0	13 000	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/212632371/
3	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, бул. Космонавта Серебров А.А., 1	330 000	165,0	24 000	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/267007506/
4	Московская область, Долгопрудный, Лихачевское ш., 8к1	288 000	192,0	18 000	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/267218117/
5	Московская область, Долгопрудный, б-р имени Умберто Нобиле, 2	310 200	141,0	26 400	https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_141_m_2290736830
6	Московская область, Долгопрудный, Первомайская ул., 54	189 000	270,0	8 400	https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_v_tts_270_m_2187743715
7	Московская область, Долгопрудный, Набережная ул., 19	190 500	127,0	18 000	https://www.avito.ru/dolgoprudny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_127_m_2233259405
8	Московская область, Долгопрудный, просп. Пацаева, 7к5	156 000	195,0	9 600	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/266679335/
9	Московская область, Долгопрудный, мкр. Новые Водники, Набережная ул., 21	150 620	177,2	10 200	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/260255582/
10	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, Первомайская ул., 54	120 000	100,0	14 400	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/267006790/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

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

- За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного. 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.
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 036 до 46 152 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 296 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 9 636 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 5044 до 24 000 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 044 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 2 868 до 70 932 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Долгопрудном, находится в диапазоне от 44 133 до 238 095 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения в г. Долгопрудный составляет 95 036 руб./кв. м без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 80 до 254 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 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 17,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 14,7 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.

5.8. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2022 г.³⁵

5.8.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.16. 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 "Statrliet" https://statrliet.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
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-14,00%/+16,28%	Информационно-аналитический портал "Statrliet" https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	—
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,00%/-8,00%	Сборник рыночных корректировок (СРД-30) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	—
7	Местоположение	Шоссе, удаленность от МКАД	-15,61%/-7,83%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf

³⁵ Подготовлено с использованием: <https://www.irn.ru/news/136260.html>; <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2020-god/>; <https://www.kommersant.ru/doc/4348585>; <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/za-god-ekspozitsiya-zagorodnoy-vtorichki-sokratilas-v-1-5-raza-v-tinao-i-na-40-v-podmoskove/>; https://realty.rbc.ru/news/607d9adc9a7947d029c12f39?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop; <https://realty.rbc.ru/news/603d306e9a794707f780bf46>; <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/07/12/otsutstvie-likvidnyh/>; https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html#tseny-predlozheniya-po-vri_85

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
8	Субъект региона	г. Москва/Московская область	-2,91%/+3,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Справочник ABN Group ждя Москвы и Московской области, Москва, 11.01.2021 г.
9	Категория земли	Земли населенных пунктов, земли с/х назначения, земли промышленности и т. д.	Не применяется в расчетах	–
10	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования согласно классификатору	Не применяется в расчетах	–
11	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-14,00%/+16,28%	Информационно-аналитический портал "Statrleit" https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь участка	-7,31%/+27,56%	Информационно-аналитический портал "Statrleit" https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2022-goda
13	Рельеф и форма участка	Форма рельефа	Не применяется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая, удовлетворительная, плохая	Не применяется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Не применяется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Не применяется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-15,25%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СПК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-19,13%/0,00%	Информационно-аналитический портал "Statrleit" https://statrleit.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"

5.8.2. Сегментирование рынка земли

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

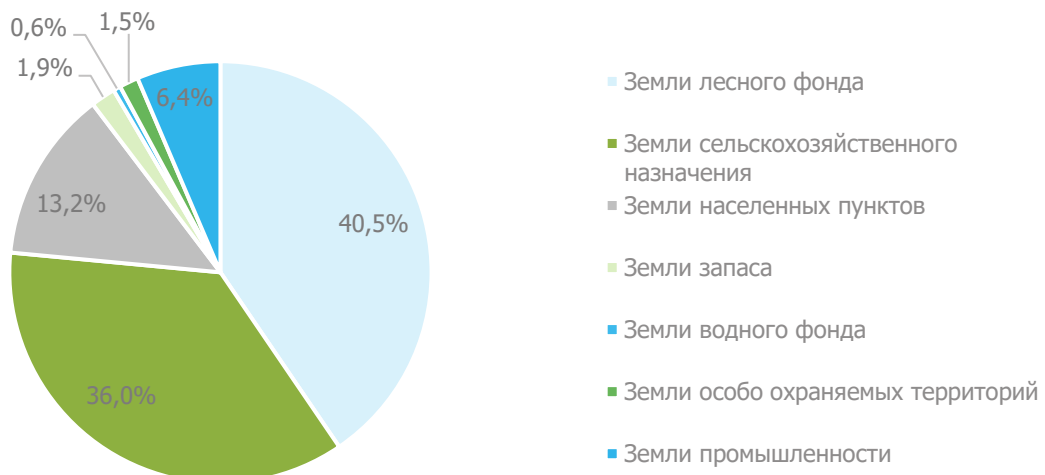
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.8.3. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2021 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.4. Распределение земель по категориям



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

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

В настоящее время крупные землевладельцы Московской области имеют права в основном на земли сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев крупные подмосковные землевладельцы приобрели права на земли в 1998–2003 гг. путем скупки паев у колхозников или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.³⁶

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

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. Земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.³⁷

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

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

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

³⁶ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

³⁷ <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

5.8.4. Предложение

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

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

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

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

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

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2022 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 заложенного имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставленных 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.

5.8.5. Спрос

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

По данным аналитиков стабильным спросом пользуются два типа участков – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Наиболее популярный размер – от 5 до 50 га.

Также наблюдается интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях промышленных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

По данным аналитиков, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее, их цена стабильно растет. Можно говорить о развитии рынка земельных участков как инвестиционного продукта.

В настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению.

Заметно востребованной стала услуга "ленд-девелопмента", задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе), но доступных предложений в данный момент здесь практически нет. Наименее востребованы участки восточного и юго-восточного направлений, ввиду сложной транспортной ситуации.

У покупателей по-прежнему востребованы участки на первой линии основных трасс. Критерий удаленности земельного участка от МКАД меняется: так, если ранее запрашивались участки, расположенные до 10–15 км от МКАД, то теперь покупатели готовы рассматривать земельные участки на расстоянии до 25 км.

5.8.6. Финансовые условия

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

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 4-м квартале 2021 г. составила 365 700 руб./сот.

Рисунок 5.5. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в 4 квартале 2021 г., руб./сот.



Источник: <https://analytics.brn.media/edition5104/article5105.html>

Таблица 5.17. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в 4 квартале 2022 г., тыс. руб./сот.

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./сот.
1	Богородский г.о.	272 700
2	Волоколамский г.о.	395 600
3	г.о. Балашиха	1 152 500
4	г.о. Домодедово	391 300

№ п/п	Муниципальное образование	Цена, руб./сот.
5	г.о. Дубна	596 200
6	г.о. Истра	540 300
7	г.о. Клин	202 100
8	г.о. Котельники	-
9	г.о. Красногорск	1 637 800
10	г.о. Луховицы	-
11	г.о. Люберцы	626 200
12	г.о. Мытищи	483 300
13	г.о. Павловский Посад	150 700
14	г.о. Подольск	387 300
15	г.о. Серпухов	813 400
16	г.о. Солнечногорск	347 400
17	г.о. Чехов	210 000
18	г. о. Щелково	242 300
19	Дмитровский г.о.	338 400
20	Коломенский г.о.	994 000
21	Ленинский г.о.	523 200
22	Можайский г.о.	324 500
23	Наро-Фоминский г.о.	229 800
24	Одинцовский г.о.	1 146 200

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5104/article5105.html>

Таблица 5.18. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой недвижимости в 4 квартале 2021 г., руб./сот по диапазонам площадей

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	10 680	-18%	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	11 655	23%	-	-	4 375	н/д	-	-
> 10 ≤ 15	5 162	-12%	-	-	-	-	2 143	-65%
> 15 ≤ 30	6 278	4%	2 324	0%	19 034	51% ²	8 563	9%
> 30 ≤ 50	4 048	-16%	2 725	0%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	8 592	17%	-	-	-	-	1 759	0%
> 100 ≤ 300	7 134	1%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 500	3 613	23%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	2 175	21%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1 571	-50%	-	-	-	-	-	-

Источник: <https://analytics.brn.media/edition5104/article5105.html>

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения земельных участков для торговой недвижимости, расположенных в районе МКАД в северо-западном, северном и северо-восточном направлениях, находится в диапазоне от 415,3 до 1 481 тыс. руб./сотка.

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 475,0 тыс. руб./сот. до 2,3 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.19. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, пер. 3-й Тайнинский, д. 1/2	14 990 000	9,00	1 665 556	https://www.avito.ru/mytischizemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2156110451	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
2	Московская область, г.о. Красногорск, Пятницкое шоссе, 6-й километр	47 500 000	100,00	475 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2299057343	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
3	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	25 000 000	13,00	1 923 077	https://kvartelia.ru/odintsovo/prodam/zemlya-promnaznacheniya-13-sot-odintsovskiy-g-o-7-y-mikrorayon-4641808	Используется в расчете
4	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	33 560 000	67,12	500 000	https://www.avito.ru/dolgooprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_671_sot._promnaznacheniya_1535733776	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
5	г. Москва, Куркинское шоссе, вл. 21	150 000 000	63,77	2 556 743	https://zem.mirkvartir.ru/275337505/	Используется в расчете
6	обл. Московская, р-н Люберецкий, г. Люберцы, мкр. 6-й, корпус 34	57 000 000	25,00	2 280 000	https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1274487115	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
7	Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, Красногорское ш., 18	56 000 000	29,50	1 898 305	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_295_sot._promnaznacheniya_2233085640	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
8	Московская область, Ленинский р-н, г Видное	8 999 999	17,01	529 100	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2298119396	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
9	г. Москва, ул. Авиаторов, вл 5/1	100 000 000	47,98	2 084 202	https://sredainvest.ru/project/zemelnj-uchastok-na-aviatorov/	Используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
10	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1	172 500 000	85,05	2 253 576	https://move.ru/objects/6871934902/	Используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.8.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По 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 2022 году ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2021 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 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 4-м квартале 2021 г. составила 365 700 руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 475,0 тыс. руб./сот. до 2,3 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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

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

³⁸ IFRS 1, п. 3.

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

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.

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная

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.

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.

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

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

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.

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств,

⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

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.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные

⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁶¹ Фонд МСФО.

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 предпосылки 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

⁷⁶ Там же, п. 20.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 24.

объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

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

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

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

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

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).

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), 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).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный 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;

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.

- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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.

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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 собственности земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода для оценки права собственности 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, 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.

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.

⁹¹ Там же, п. 16.

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

**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 собственности земельного участка, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области⁹³, 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.

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 11 предложений по здания (или помещений) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.14) и 10 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.19). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 3 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 4 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2 – Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

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

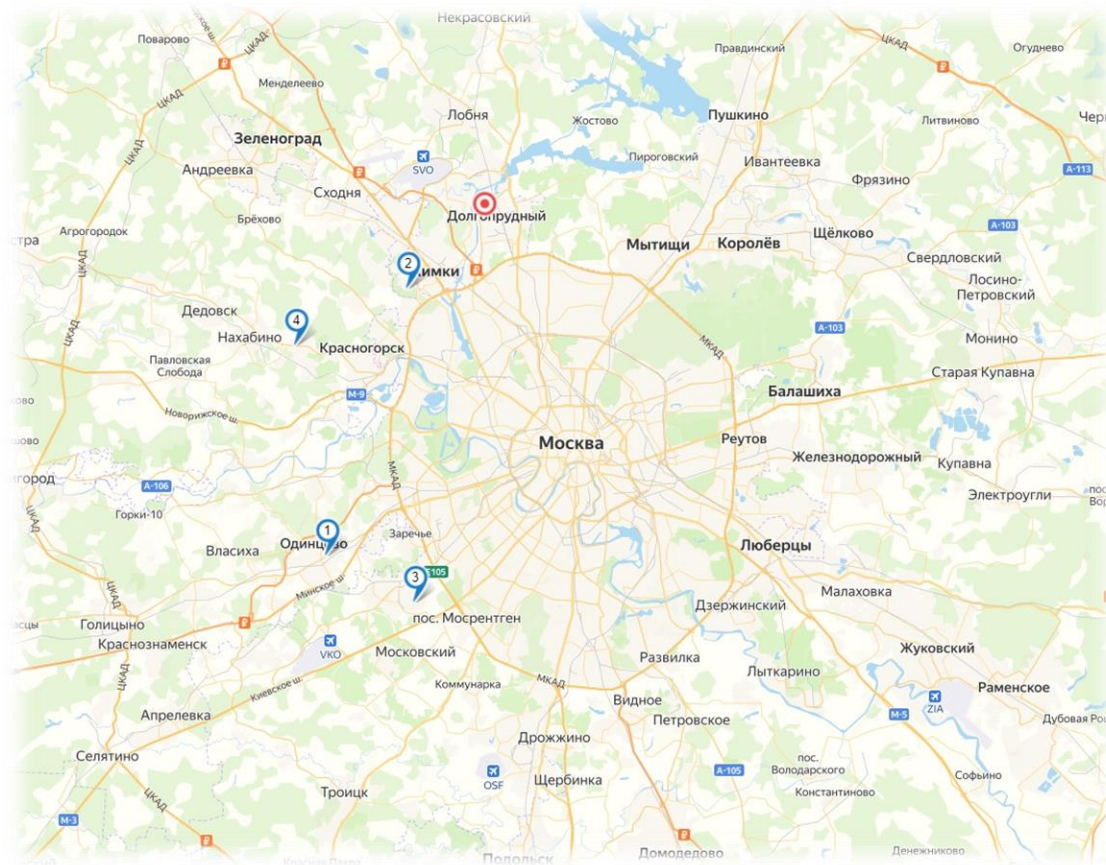
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)	Земельный участок, право долгосрочной аренды, площадь 13,0 сот., предназначенный для строительства торгово-офисного комплекса, цена предложения 25,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок, право собственности, площадь 63,77 сот., предназначенный для иных видов жилой застройки, цена предложения 150,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 77:07:0015007:5472, право долгосрочной аренды, площадь 47,98 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 100,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:11:0020209:154, право собственности, площадь 85,05 сот., предназначенный для строительства торгового и (или) общественного центра, цена предложения 172,5 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	г. Москва, Куркинское шоссе, вл. 21	г. Москва, ул. Авиаторов, вл. 5/1	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
		Московская область	Московская область	г. Москва	г. Москва	Московская область
		Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ленинградское шоссе	Боровское шоссе	Волоколамское шоссе
8	Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для иных видов жилой застройки	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Общая площадь земельного участка, сот.	20,32	13,00	63,77	47,98	85,05
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	25 000 000	150 000 000	100 000 000	172 500 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Присутствуют	Отсутствует	Присутствуют
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС	-	0	13 043 478	0	19 166 667
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	25 000 000	163 043 478	100 000 000	191 666 667
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 923 077	2 556 743	2 084 202	2 253 576
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "КВАРТЕЛИЯ", https://kvartelia.ru/odintsovo/rodam/zemlya-promnaznacheniya-13-sot-odintsovskiy-g-o-7-y-mikrorayon-4641808 , т. +7 (932) 666-58-25	Информационный портал "Мирквартир", https://zem.mirkvartir.ru/275337505/ , т. +7 (958) 718-35-46	Информационный портал "SredeInvest", https://sredainvest.ru/project/zemelnyj-uchastok-na-aviatorov/ , 8-599-455-06-51	Информационный портал "Move", https://move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_8500_kv_m_ploschadyu_85_sotok_moskovskaya_krasnogorsk_klenovaya_ul_6871934902/ , т. +7 (958) 790-49-82

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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








- 4 Аналог 4
- 2 Аналог 2
- 3 Аналог 3
- 1 Аналог 1
- 🏠 Объект оценки

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых здания 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 здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 2 348,10 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 301,9 кв. м, Арендаторы - Продуктовая сеть Магнит, Магнит Косметик", пиццерия "Папа Джонс", "ФонБет", месячный арендный поток по всем арендаторам 1 850 000 рублей. Окупаемость 9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 199,7 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 036,0 кв. м, Арендаторы - магазин Пятерочка. Договор на 7 лет, фиксированный ежемесячный платеж 1 396 350 рублей (или 7% от розничного товарооборота). Окупаемость 8,4 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 150 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 472,0 кв. м, Арендаторы: 1-й этаж: 1. Сетевой супермаркет Магнит - 600 кв. м, долгосрочный договор аренды с 31 августа 2018 года сроком на 7 лет (получена алкогольная лицензия), месячная арендная плата - 790 000 р. (с апреля 2021 г. ставка составит - 829 500 р.). Индексация - 5 %. 2. Магазин Двери - 50 кв. м, краткосрочный договор на 11 месяцев, 3. Мясная лавка - 25 кв. м, краткосрочный договор на 11 месяцев, 2-й этаж: 1. Сетевой фитнес клуб Conserfit - 750 кв. м, долгосрочный договор аренды с 2020 года сроком на 10 лет, 2. Почтоматы Ozon , Яндекс Лавка , краткосрочный договор на 11 месяцев. Месячный арендный поток по всем покупателям 1 550 000 рублей в месяц, окупаемость 10,9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 180 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание общей площадью 712,0 кв. м. Якорный арендатор - супермаркет Дикси (350 кв. м на 1-м этаже и 150 кв. м на 2-м этаже). ДДА с 2017 года на 10 лет. Арендаторы - Дикси, WildBerries. Доходность 9,95%. Расположен в окружении жилой застройки, вблизи ж/д станции. Цена предложения 123 млн руб. с учетом НДС

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

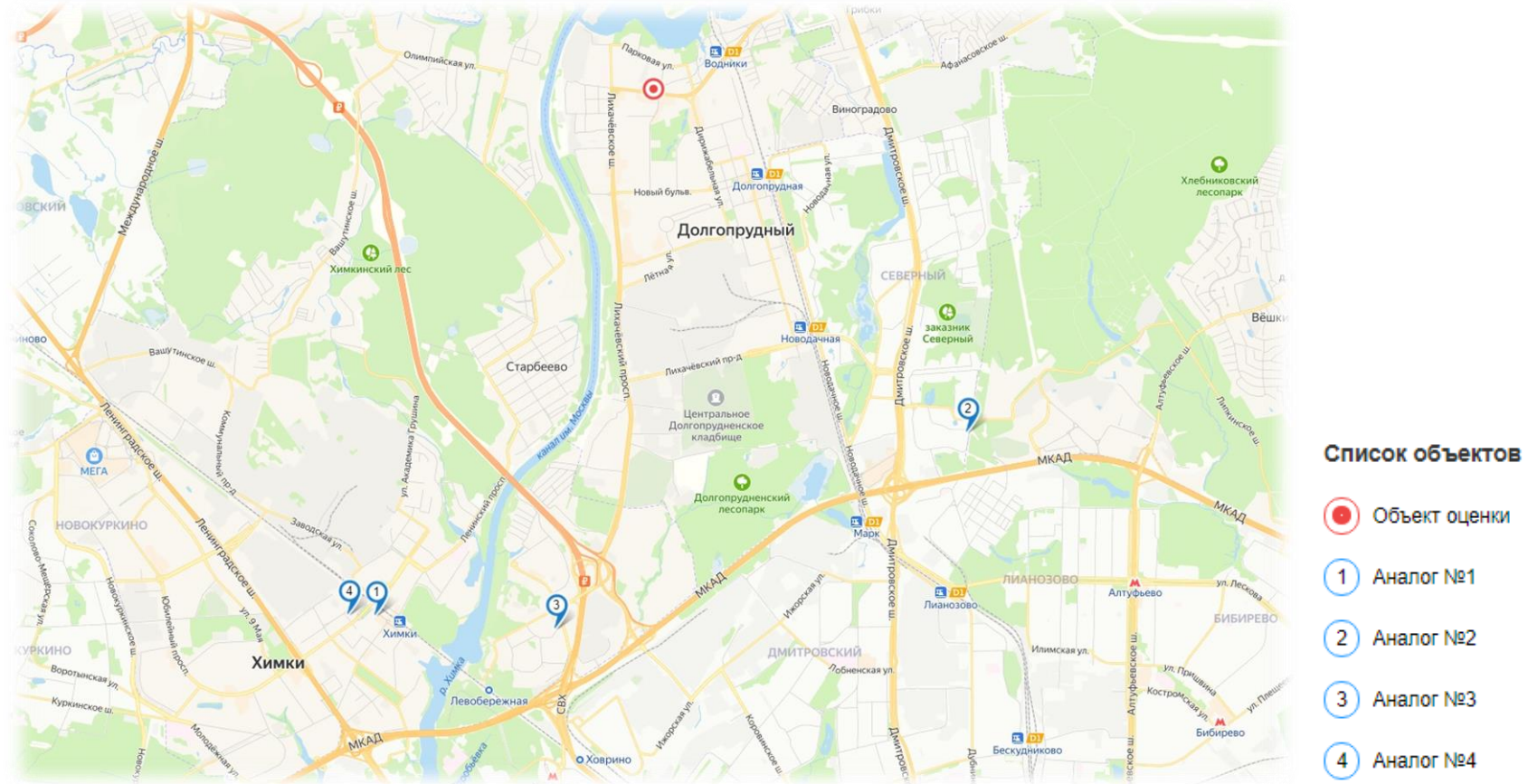
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	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
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Первомайская, строен. 14 ⁹⁶
		Московская область Дмитровское шоссе	Московская область Ленинградское шоссе	г. Москва Дмитровское шоссе	Московская область Ленинградское шоссе	Московская область Ленинградское шоссе
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	1 301,90	1 036,00	1 475,00	712,40
12	Этажность	1	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 108,50	650,95	518,00	725,00	356,20
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	50,00%	50,00%	49,15%	50,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	1 239,60	650,95	518,00	750,00	356,20

⁹⁶ Адрес объекта указан в соответствии с данными Росреестра (кадастровый номер здания 50:10:0010204:2624).

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	52,79%	50,00%	50,00%	50,85%	50,00%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	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.	-	195 000 000	150 000 000	180 000 000	123 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	122 034	172 656
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/256077915/ , 8-966-064-23-13	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976 , 8-495-374-90-77	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/272661938/ , 8 906 778-81-54	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/251468855/ , 8 966 064-23-13

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	Для единого объекта недвижимости:
<ul style="list-style-type: none"> Условия финансирования или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Категория земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура 	<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Тип объекта недвижимости; 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
Для земельного участка:		
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Разрешенный вид использования земельного участка; Характеристики месторасположения земельного участка; Субъект региона; Линия домов; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций; Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торг; Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на субъект региона; Корректировка на линию домов; 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"> 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; Субъект региона; Линия домов; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения Наличие (отсутствие) парковки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на субъект региона; Корректировка на линию домов; 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 здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по объектам-аналогам №2, №3 и №4, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

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

Описание корректировок, применяемых при расчете 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 Statrielt⁹⁷.

⁹⁷ <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>

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://statrliet.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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Присутствуют	Отсутствует	Присутствуют
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	—	0,00%	8,70%	0,00%	8,70%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на состав передаваемых прав

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

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Statrliet⁹⁸. 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://statrliet.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"

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

⁹⁸ <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

Наименование параметра	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	—	20,48%	0,00%	20,48%	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 рыночных корректировок (СРК-2021, 2021 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 7.10. Величина корректировки на торг для Московской области

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

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРД-30) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022

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

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2021 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2021 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 7.11. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Среднее значение цены предложения, руб./кв. м	Значение корректировки, %
1	г. Долгопрудный	20 000	
2	г. Одинцово	23 700	-15,61%
3	СЗАО Москвы за пределами МКАД	21 700	-7,83%
4	ЮЗАО Москвы за пределами МКАД	23 700	-15,61%
5	г. Красногорск	21 700	-7,83%
6	Г. Химки	19 300	3,63%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/686/686cacf539ab49ab2d02a7e88d4e04b1.pdf>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Характеристики местоположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	г. Москва, Куркинское шоссе, вл. 21	г. Москва, ул. Авиаторов, вл. 5/1	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
	Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ленинградское шоссе	Боровское шоссе	Волоколамское шоссе
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	-15,61%	-7,83%	-15,61%	-7,83%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Субъект региона

Корректировка на местоположение для субъекта региона была определена на основании данных, опубликованных в Справочнике ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (4 издание от 11.01.2021 г.).

Таблица 7.13. Расчет корректировки на субъект региона

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом. Но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	0,96	1,09	1,03
Корректировка на субъект региона (объект оценки - Московская область)			-2,91%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - г. Москва)			3,00%

Источник: Справочник ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (4 издание от 11.01.2021 г.)

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

Таблица 7.14. Расчет корректировки на субъект региона для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	г. Москва	Московская область
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	0,00%	-2,91%	-2,91%	0,00%

Источник: расчет 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 данных, представленных на портале Statrielt⁹⁹. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.15. 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	0,86
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)		16,28%	
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)		-14,00%	

Источник: <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>

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

Таблица 7.16. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	16,28%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на разрешенное использование земельного участка

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала Statrielt¹⁰⁰. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Среднее значение коэффициента корректировки	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)	1,00	0,0%	-3,8%
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1,04	4,0%	0,0%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

⁹⁹ <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>

¹⁰⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

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

Таблица 7.18. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для иных видов жилой застройки	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	—	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале Statrielt¹⁰¹. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.19. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,689	-0,17	$K s = (So/Sa) ^{-0,17}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2022-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.20. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	2 032,00	1 300,00	6 377,00	4 798,00	8 505,00
Корректировка на площадь, %	%	-	-7,31%	21,46%	15,73%	27,56%

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.

¹⁰¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2022-goda>

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

Таблица 7.21. 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

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

Таблица 7.22. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	—	0,00%	0,00%	-12,58%	-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 Statrielt¹⁰². К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.23. 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.

¹⁰² 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 7.24. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	—	0,00%	-19,13%	0,00%	-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 7.25. 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%	-9,50%	Сборник рыночных корректировок (СРД-30) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022
Среднее значение, %	-5,33%	-11,33%	-9,75%	

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 (-9,75%).

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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

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

Таблица 7.26. Внесение корректировки на характеристики местоположения

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	Московская область, Химки, мкр . Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	Московская область, Химки, мкр . Старые Химки, ул. Первомайская, строен. 14
	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Корректировка на местоположение, (%)	—	3,63%	0,00%	3,63%	3,63%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Субъект региона

Корректировка на местоположение для субъекта региона была определена на основании данных, опубликованных в Справочнике ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (4 издание от 11.01.2021 г.).

Таблица 7.27. Расчет корректировки на субъект региона

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного в г. Москве, к удельной цене/арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом. Но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,11	1,06
Корректировка на субъект региона (объект оценки - Московская область)			-5,66%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - г. Москва)			6,00%

Источник: Справочник ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (4 издание от 11.01.2021 г.)

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

Таблица 7.28. Расчет корректировки на субъект региона для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	0,00%	-5,66%	0,00%	0,00%

Источник: расчет 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 Statrielt¹⁰³. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.29. 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
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-nedvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

¹⁰³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/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 7.30. Расчет корректировки на линию домов

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале 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 торг (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,624

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-neredvizhimosti/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	2 348,10	1 301,90	1 036,00	1 475,00	712,40
Корректировка на размер общей площади, %	—	-9,54%	-12,99%	-7,60%	-18,35%

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

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/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	1, 2	1, 2	1, 2
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	50,00%	50,00%	49,15%	50,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	50,00%	50,00%	50,85%	50,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	-0,55%	-0,55%	-0,39%	-0,55%

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	Организованная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	—	0,00%	0,00%	0,00%	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:

251 000 000 (Двести пятьдесят один миллион) руб.

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

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 923 077	2 556 743	2 084 202	2 253 576
3	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	20,48%	0,00%	20,48%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 316 960	2 556 743	2 511 086	2 253 576
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
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 316 960	2 556 743	2 511 086	2 253 576
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 316 960	2 556 743	2 511 086	2 253 576
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 085 264	2 301 068	2 259 978	2 028 219
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 085 264	2 301 068	2 259 978	2 028 219
8	Характеристики местоположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	г. Москва, Куркинское шоссе, вл. 21	г. Москва, ул. Авиаторов, вл. 5/1	Московская обл., город Красногорск, мкр. Опалиха, участок №1
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-15,61%	-7,83%	-15,61%	-7,83%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 759 717	2 120 800	1 907 154	1 869 326
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	г. Москва	Московская область
	Корректировка на статус субъекта региона (%)	-	0,00%	-2,91%	-2,91%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 759 717	2 059 029	1 851 606	1 869 326
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на линию домов, %		16,28%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		2 046 182	2 059 029	1 851 606	1 869 326
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 046 182	2 059 029	1 851 606	1 869 326
12	Разрешенное использование земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для иных видов жилой застройки	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 046 182	2 141 391	1 851 606	1 869 326
13	Площадь земельного участка, сот.	20,32	13,00	63,77	47,98	85,05
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-7,31%	21,46%	15,73%	27,56%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 896 564	2 600 960	2 142 801	2 384 419
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 896 564	2 600 960	2 142 801	2 384 419
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 896 564	2 600 960	2 142 801	2 384 419
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 896 564	2 600 960	2 142 801	2 384 419
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	0,00%	-12,58%	-12,58%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		1 896 564	2 600 960	1 873 192	2 084 410
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-19,13%	0,00%	-19,13%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 896 564	2 103 499	1 873 192	1 685 745
19	Показатель совокупной корректировки	-	69,68%	65,33%	77,32%	77,10%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,44	1,53	1,29	1,30

№ п/п	Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,83%	27,55%	23,28%	23,34%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС					1 898 915
	Стоимость 1 сот. права собственности земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается					1 898 915
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					20,32
	Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается					38 586 000

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 здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	122 034	172 656
	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	-	149 781	144 788	122 034	172 656
	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	-	149 781	144 788	122 034	172 656
	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	-	149 781	144 788	122 034	172 656
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,75%	-9,75%	-9,75%	-9,75%
6	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	135 177	130 671	110 136	155 822
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	135 177	130 671	110 136	155 822
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А Ленинградское шоссе	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б Дмитровское шоссе	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1 Ленинградское шоссе	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Первомайская, строен. 14 Ленинградское шоссе
8	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	3,63%	0,00%	3,63%	3,63%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	140 080	130 671	114 130	161 473
	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
9	Корректировка на субъект региона (%)	-	0,00%	-5,66%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	140 080	123 274	114 130	161 473
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	29,87%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	140 080	123 274	148 221	161 473
	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	140 080	123 274	148 221	161 473
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	1 301,90	1 036,00	1 475,00	712,40
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-9,54%	-12,99%	-7,60%	-18,35%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 717	107 266	136 956	131 839
	Этаж расположения	1	1, 2	1, 2	1, 2	1, 2
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	50,00%	50,00%	49,15%	50,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	50,00%	50,00%	50,85%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-0,55%	-0,55%	-0,39%	-0,55%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	131 111
14	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
17	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
18	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 017	106 674	136 429	138 977
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	23,47%	28,95%	51,23%	38,28%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,26	3,45	1,95	2,61
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	34,70%	28,13%	15,90%	21,27%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					124 987
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					124 987
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					293 483 000
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					38 586 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					251 000 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующих долгосрочного и краткосрочных договоров аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующими договорами аренды, а также данных Заказчика о вакантных площадях.

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁰⁴.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

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

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

На основании выписки из ЕГРН от 10.03.2022 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 698,3 кв. м и часть земельного участка площадью 182,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 84,30 кв. м площадей остаются вакантными (4,46% от общей арендопригодной площади).

Исполнитель проанализировал финансовые условия договоров аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки соответствуют среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта, анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.11, Таблица 5.15, 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.

¹⁰⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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 13 842,00 руб./кв. м/год (варьируется в диапазоне от 12 000 до 34 000 руб./кв. м/год без НДС) и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 13 842,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 14,7 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.15); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 036 до 46 152 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 296 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.10).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 13 842,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного и краткосрочных 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 аренды¹⁰⁵, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (соответствует среднему значению рыночного диапазона), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода от сдачи в аренду помещений

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	1 108,50	1 580 581	18 966 969
2	32,50	32 500	390 000
3	6,00	8 750	105 000
4	35,70	52 063	624 750
5	23,50	34 271	411 250
6	30,20	46 542	558 500
7	3,00	8 333	100 000

¹⁰⁵ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
8	33,20	48 417	581 000
9	20,40	31 417	377 000
10	20,30	29 604	355 250
11	20,30	29 604	355 250
12	11,90	17 354	208 250
13	16,00	23 333	280 000
14	10,10	14 729	176 750
15	10,00	14 583	175 000
16	10,10	14 729	176 750
17	10,20	14 875	178 500
18	12,30	17 938	215 250
19	30,40	44 333	532 000
20	48,50	62 646	751 750
21	34,30	50 021	600 250
22	41,80	60 958	731 500
23	27,30	39 813	477 750
24	41,80	60 958	731 500
25	20,30	29 604	355 250
26	25,90	37 771	453 250
27	41,80	60 958	731 500
28	5,00	6 667	80 000
29	34,90	50 896	610 750
30	9,00	23 333	280 000
31	9,00	23 333	280 000
32	22,60	30 042	360 500
Итого	1 806,8	2 600 955,75	31 211 469

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.2. Расчет потенциального валового дохода от сдачи в аренду части земельного участка

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	7,0	5 833	70 000
2	30,0	16 667	200 000
3	100,0	39 167	470 000
4	15,0	37 500	450 000
5	5,0	5 833	70 000
6	1,0	1 667	20 000
7	25,0	833	10 000
Итого	183,0	107 500	1 290 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

По состоянию на дату оценки 84,30 кв. м площадей здания остаются вакантными (4,46% от общей арендопригодной площади). Таким образом, учитывая, что текущий уровень недозагрузки ниже рыночного, Исполнителем было принято решение не до загружать вакантные площади.

По состоянию на дату проведения оценки часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 698,3 кв. м сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды.

Таблица 8.3. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

Источник	Торговые центры	Источник
CMWP	11,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/
Nikoliers	13,00%	https://nikoliers.ru/analytics
Core. XP	6,40%	https://rentnow.ru/analytics/
KnightFrank	13,30%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2022
Статриелт	9,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda
Среднее значение	10,54%	

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 10,54%. 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 **4,13%**¹⁰⁶.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰⁷. 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"¹⁰⁸ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный и краткосрочные договоры аренды на помещения оцениваемого здания. В ходе анализа данных договоров Исполнитель выяснил, что все расходы по данным договорам несут Арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания.

В рамках настоящего Отчета при определении стоимости объекта оценки величина эксплуатационных и коммунальных расходов учитывалась для вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду, так как расходы за данную площадь оплачиваются собственником помещений.

¹⁰⁶ 4,13% = 12 244 500 руб./ 31 211 469 руб.* 10,54%, где 12 244 500 руб. годовая выручка от арендатора с краткосрочными договорами аренды, 31 211 469 общая годовая выручка от сдачи в аренду помещений.

¹⁰⁷ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹⁰⁸ Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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

- эксплуатационные и коммунальные расходы для вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду;
- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- арендная плата за земельный участок (земельный налог);
- агентское вознаграждение;
- расходы на управляющую компанию.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов для мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на помещения оцениваемого здания. В ходе анализа условий договоров Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатационными и коммунальными платежами, несут арендаторы.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета при определении стоимости объекта оценки величина эксплуатационных и коммунальных расходов учитывалась для вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду, так как расходы за данную площадь оплачиваются собственником помещений.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов учитывалась на основании Сборника рыночных корректировок СРД-30, 2022 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков") и Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г. (стр. 103).

Таблица 8.4. Операционные расходы на основании рыночных данных

№ п/п	Источник информации	Операционные расходы для торговых помещений класса В для г. Москвы, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Операционные расходы для торговых помещений класса В для Московской области, руб./кв. м/год (с учетом НДС)
1	Операционные расходы	8 502,00	7 227,00
	в том числе:		
1.1	Эксплуатационные расходы	5 605,00	4 764,00

Источник: "Сборник рыночных корректировок" СРД-30, 2022 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Таблица 8.5. Структура операционных расходов (переменная и постоянная части)

№ п/п	Наименование	Торговые помещения	
		Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть	4 764,00	3 970,00
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 463,00	2 463,00
	Итого	7 227,00	6 433,00

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.6. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Торговые центры
Техническое обслуживание	21,00%
Уборка общих площадей	16,00%
Уборка прилегающей территории	13,00%
Охрана	10,00%

Операционные расходы	Торговые центры
Коммунальные платежи	20,00%
Услуги ресепшен	0,00%
Налог на имущество, страхование, платежи за ЗУ, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бух. и юр. услуги	20,00%
ИТОГО	100,00%
Эксплуатационные расходы	60,00%
Коммунальные платежи	20,00%
Постоянные расходы	20,00%

Источник: Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г. (стр. 103); расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, удельный показатель эксплуатационных расходов в структуре переменной части операционных расходов составляет 75%, удельный показатель коммунальных расходов составляет 25%.

Таблица 8.7. Величина операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для торговых помещений (класса В), руб./кв. м/год (без учета НДС)	Примечание
1	Эксплуатационные расходы	2 977,50	=3 970*0,75
2	Коммунальные платежи	992,50	=3 970*0,25
3	Постоянные расходы	2 463,00	
	Итого	6 433,00	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8. Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Площадь вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду	кв. м	541,30
2	Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	2 977,50
3	Величина коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	992,50
4	Величина эксплуатационных и коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	2 148 961

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Величина налога на имущество

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

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

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений в них, производится от кадастровой, а не балансовой стоимости объекта. В 2020, 2021 и 2022 гг. налог на имущество в Московской области составит 1,7%, 1,8% и 1,9% от кадастровой стоимости

соответственно, в 2023 г. и в последующих годах налог на имущество в Московской области 2,0% от кадастровой стоимости¹⁰⁹.

Таким образом, величина налога на имущество составила **1 803 214¹¹⁰ руб./год.**

Таблица 8.9. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога	Величина налога на имущество, руб./год
92 752 691	1,9% в 2022 г.	92 752 691 руб. × 1,9% = 1 762 301
92 752 691	2,0% в 2023 г.	92 752 691 руб. × 2,0% = 1 855 054

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как Росгосстрах, СОГАЗ, Ингосстрах, Согласие и ВТБ страхование, находится в диапазоне 0,01–4,80% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.10. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Росгосстрах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингосстрах	0,01%	4,80%	2,40%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
Среднее значение	0,04%	1,61%	0,67%

Источник: <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **89 613 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 8.11. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	211 934 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	204 869 533
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	208 401 767
Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб. без НДС	89 613

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁹ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcbce00/

¹¹⁰ Дата оценки 10.06.2022 г. прогнозируемый период с 10.06.2022 г. по 10.06.2023 г. Ставка налога на имущества рассчитывалась в соответствии с прогнозным периодом, таким образом $1\,762\,301 \cdot 204 + 1\,855\,054 \cdot (365 - 204) = 1\,803\,214$.
204 дня до конца 2022 года.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **227 040 руб./год¹¹¹**.

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 — 9,08%¹¹²);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹³).

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

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹¹⁴;

$D_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹⁵);

$D_{кв}$ — 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.

¹¹¹ $Апл = 1,5\% * 15\,136\,002,24 = 227\,040$ руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 15 136 002,24 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

¹¹² <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹¹³ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹¹⁴ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹¹⁵ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 8.12. 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%	8,33%	8,33%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,08	1,08
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	8,33%	8,33%	8,33%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,08	1,08	1,08
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	8,33%	8,33%	8,33%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,08	1,08	1,08
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	8,33%	8,33%	8,33%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,44
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,08	1,08	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			3,8113

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.13. 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-czentrov-czenyi-zam2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков,	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
иных крупноформатных кладочных материалов)				
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		2 348,10	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		51 853 875	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.14. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	10.06.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	9,08%
Площадь объекта оценки, кв. м	2 348,1
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	51 853 875
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ¹¹⁶
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	38 890 406
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁷
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	5 833 561
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	3,8113
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	22 233 510
Фактор фонда возмещения	0,0194
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	430 822

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Агентское вознаграждение при аренде

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, 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.

Так как на дату оценки уровень вакантности по зданию находится в рыночных значениях дозагрузка помещений не предполагается, как и агентских вознаграждений в прогнозируемом периоде.

¹¹⁶ 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

¹¹⁷К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Определение расходов на управляющую компанию

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 и доходности объекта и т. п.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

В соответствии с рыночной практикой стоимость услуг управляющей компании в коммерческой недвижимости, как правило, составляет 0,5-10% от арендной ставки (наиболее характерное значение).

В рамках настоящего Отчета, Исполнителем принято решение, определить величину расходов на управляющую компанию на уровне максимального значения, в размере 2,0% от действительного валового дохода.

Таблица 8.15. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Наиболее характерное значение	1,00%	3,00%	2,00%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №234, сентябрь 2014 г. (стр. 123)

8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.17.

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие краткосрочных договоров аренды), а также местоположение объекта оценки в Московской области, Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне максимального значения – 10,33%.

Таблица 8.16. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
Core. XP	-	-	9,75%	https://rentnow.ru/download.php?fid=1662
СтатРиелт	9,00%	10,00%	9,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2022-goda
Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g
Nikolliers	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.nikolliers.ru/analytics
CMWP			10,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-full-edition-q4-2021-eng/
Среднее значение	9,17%	10,33%	9,80%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.6. Этап 5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 5** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

Таблица 8.17. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 348,10
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 891,10
2.1.	Арендпригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 806,80
2.2.	Арендпригодная площадь помещений, по которым не заключены договоры аренды	кв. м	84,30
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	13 842
4	ПВД от оцениваемого объекта (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	32 501 469
4.1.	ПВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	31 211 469
4.2.	ПВД от сдачи в аренду земельного участка	руб./год без НДС	1 290 000
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	4,13%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	31 210 899
6.1.	ДВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	29 920 899
6.2.	ДВД от сдачи в аренду земельного участка	руб./год без НДС	1 290 000
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	92 752 691
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	211 934 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	204 869 533
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	208 401 767
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2022 г.)	руб./год	(1 803 214)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(89 613)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(430 822)
14	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(2 148 961)
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(227 040)
17	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
18	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(624 218)
19	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(5 323 867)
20	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	25 887 031
21	Коэффициент капитализации	%	10,33%
22	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	250 520 000
22.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	38 586 000
23	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	292 906 800
23.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	38 586 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, без учета НДС (20%) составила:

250 520 000 (Двести пятьдесят миллионов пятьсот двадцать 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	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	0	Не соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	0	Не соответствует в полной мере
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		3	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		70%		30%	

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 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.

В связи с высоким уровнем неопределенности данные полученные в рамках доходного подхода могут несоответствовать действительности, так как риски изменения денежного потока высоки и не отражают наиболее вероятный сценарий в действительности.

Сравнительный подход обладает достаточной и достоверной рыночной информацией об объектах аналогах и рынке подобных объектов, в связи с чем, сравнительный подход имеет более значимый вес в рамках оценки. Также требуется отметить, что в рамках рекомендаций СПО оценки в условиях повышенной неопределенности, особую значимость имеет результат сравнительного подхода оценки, так как он наиболее точно отражает ситуацию рынка в новых реалиях.

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, — **70%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **30%**;

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

250 856 000 (Двести пятьдесят миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	251 000 000	0,7	175 700 000
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	250 520 000	0,3	75 156 000
3	Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:			250 856 000
3.1.	справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	38 586 000	1,0	38 586 000
3.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (без НДС)			212 270 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копия технического паспорта на здание от 26.08.2004 г.;
- копию долгосрочного договора аренды №12 от 22.11.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.;
- копия дополнительного соглашения №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.;
- копии краткосрочных договоров аренды;
- информацию консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

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. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305776/500508/21 (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: *Мартыросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888 (75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



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.



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

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

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

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

Генеральный директор


П. Ф. Серегин

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

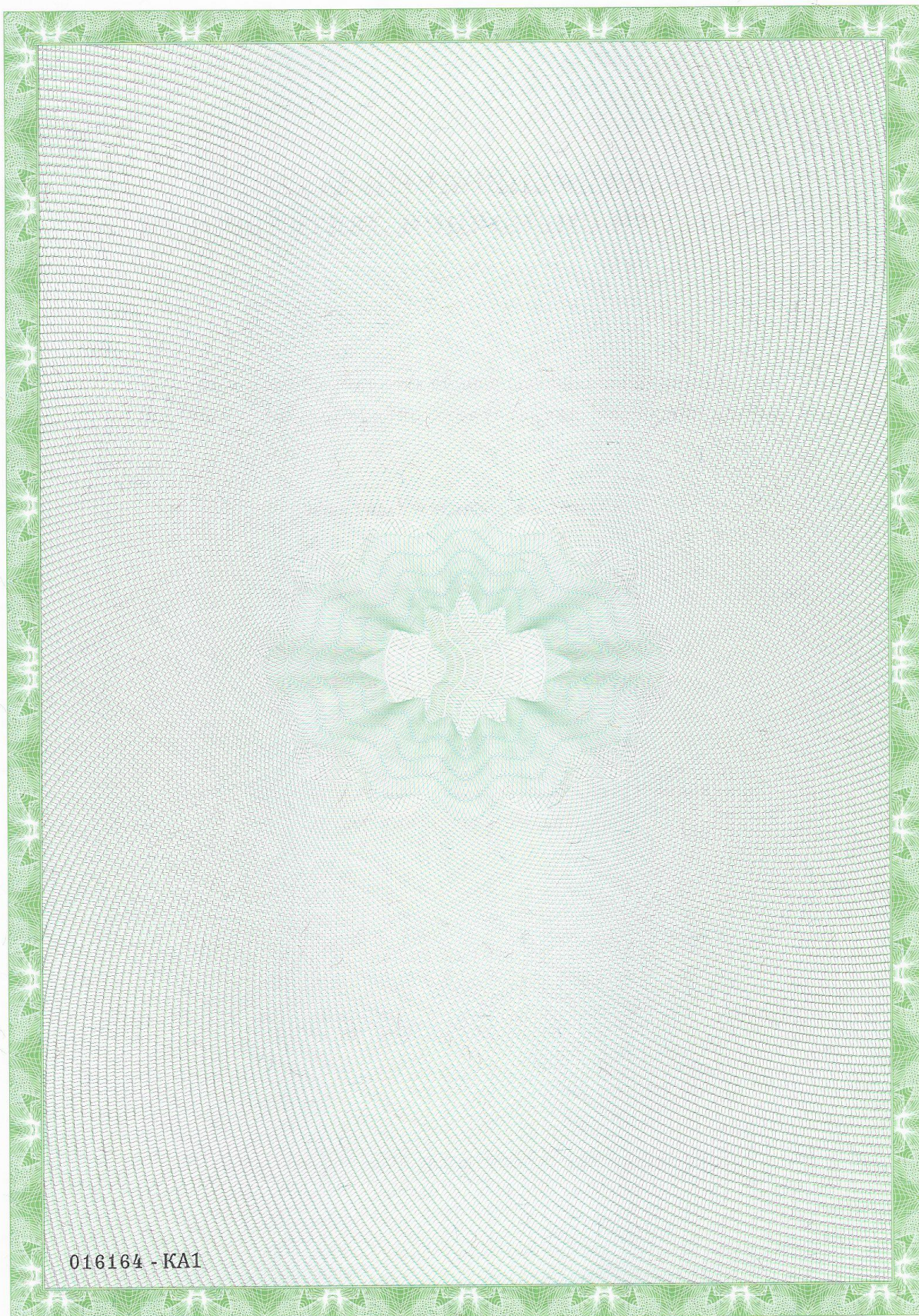
выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

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



016164 - KA1



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

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

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

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

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

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"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
10.03.2022г.			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055		

Номер кадастрового квартала:	50:42:0010208
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3360; Условный номер 50:42:00:02974:001
Местоположение:	Московская область, г.Долгопрудный, ул. пр-г Пацаева, д.12
Площадь, м2:	2348.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание торгового комплекса
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	92752691.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Дорохин Юрий Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "ОЛИМП-6", 5048132910

полное наименование должности: Афронина Е.В.
инициалы, фамилия



Раздел 2 Лист 2

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: 3
	Всего разделов: 2
	Всего листов выписки: 4
10.03.2022г.	
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 100/100 50:42:0010208:1055-50/156/2021-5 24.12.2021 16:08:31
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.12.2021 15:29:09
	номер государственной регистрации:		50:42:0010208:1055-50/156/2021-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2021 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Правила ДУ ЗПИФ недвижимости АК Арендный поток, № 3936, выдан 30.12.2019, ЦБ РФ
			Изменения №1 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-1, выдан 11.03.2020, ЦБ РФ
			Изменения №2 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-2, выдан 18.03.2020, ЦБ РФ
			Изменения №3 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-3, выдан 23.04.2020, ЦБ РФ
			Изменения №4 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-4, выдан 28.04.2020, ЦБ РФ
			Изменения №5 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-5, выдан 19.05.2020, ЦБ РФ
			Изменения №6 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-6, выдан 25.06.2020, ЦБ РФ
			Изменения №7 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-7, выдан 16.07.2020, ЦБ РФ

Афонина Е.В.

инициалы, фамилия

полное наименование должности



Лист 3

Здание		Вид объекта недвижимости	
Ростов-на-Дону Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела: 2	
10.03.2022г.		Всего листов выписки: 4	
Катастровый номер: 50-42:0010208:1055			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	данные отсутствуют
		данные отсутствуют	данные отсутствуют
		Аренда 16.12.2004 00:00:00 50-01/42-26/2004-263 Срок действия с 16.12.2004 по 24.11.2034	Общество с ограниченной ответственностью "Копейка - М.О.", ИНН: 5027098120
			Договор аренды нежилого помещения, № 12, выдан 22.11.2004, дата государственной регистрации: 16.12.2004, номер государственной регистрации: 50-01/42-26/2004-263
			Дополнительное соглашение к Договору аренды №12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 года, № 2, выдан 01.07.2012, дата государственной регистрации: 30.07.2012, номер государственной регистрации: 50-09/060/2012-350
			Дополнительное соглашение №5 к договору аренды №12 нежилого помещения от "22" ноября 2004 года, выдан 30.06.2020
			Дополнительное соглашение к договору аренды №12 нежилого помещения от 22.11.2004 года, № 6, выдан 17.05.2021
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
полное наименование должности			
Афонина Е.В. инициалы, фамилия			



Лист 4

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 4
10.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:42:0010208:1055			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись	



полное наименование должности		Афонина Е.В.	
		инициалы, фамилия	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4
10.03.2022г.		
Кадастровый номер:	50:42:0010208:15	

Номер кадастрового квартала:	50:42:0010208
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50:42:00:02912
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Московская, пр-кт Пацаева, дом 12.
Площадь, м2:	2032
Кадастровая стоимость, руб:	15136002.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Доронин Юрий Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ОЛИМП-6", 5008032910



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	Афонаина Е.В.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 2	Всего листов выписки: 4
10.03.2022г.	
Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 100/100 50:42:0010208:15-50/156/2021-2 24.12.2021 16:08:31
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
	4.1	вид:	28.12.2021 08:46:16
		дата государственной регистрации:	50:42:0010208:15-50/156/2021-4
		номер государственной регистрации:	Срок действия с 27.12.2021 на срок действия правил доверительного управления
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-1, выдан 11.03.2020
			Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-2, выдан 18.03.2020
			Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-3, выдан 23.04.2020
			Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-4, выдан 28.04.2020



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 3

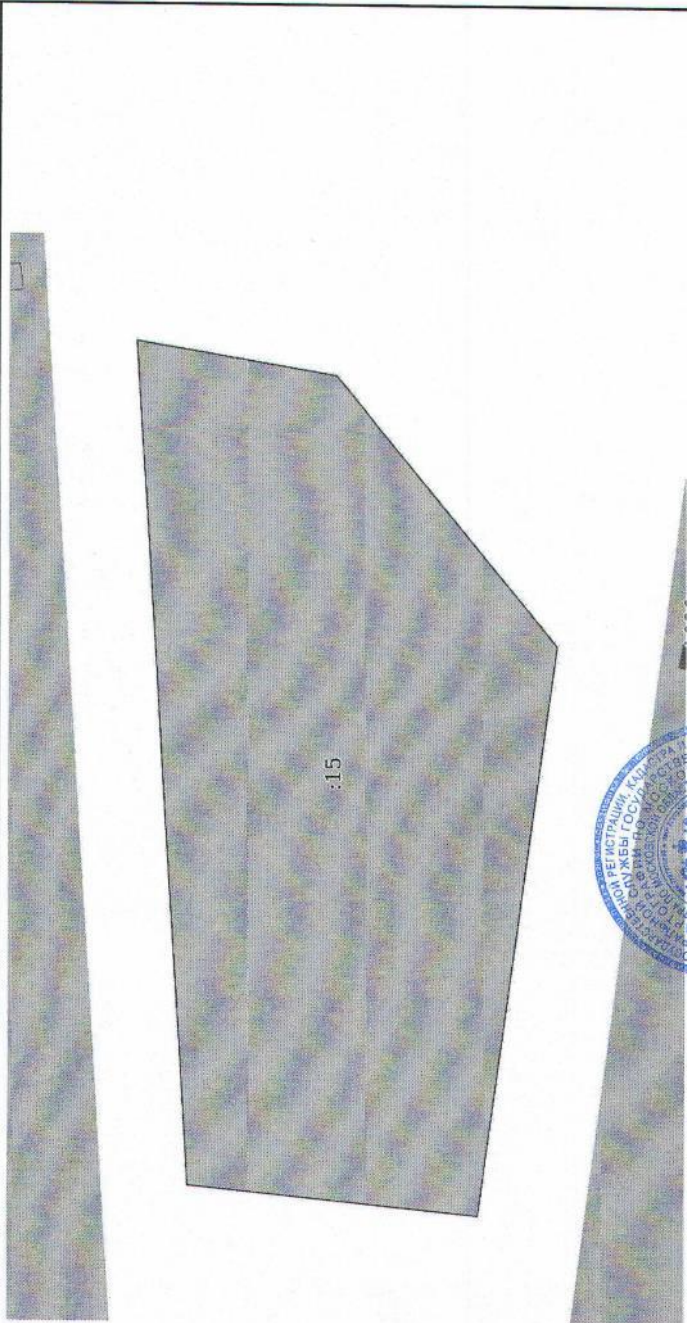
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
10.03.2022г.	
Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	
Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-5, выдан 19.05.2020	Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-6, выдан 25.06.2020
Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-7, выдан 16.07.2020	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9 Правовитязания 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: Право: Реестровая запись
10 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



Афонина Е.В.	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10.03.2022г.			
Кадастровый номер: 50:42:0010208:15			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения			
полное наименование должности			инициалы, фамилия
			Афонина Е.В.



КОПИЯ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Ракопрудинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Торговый комплекс
(назначение нежилого строения)

Район Ракопрудинского

Город (пос.) Ракопрудинский

Улица (пер.) пр-т Стацеве д. 8-12

квартал №

инвентарный №



Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 576

I. Регистрация права собственности

(Реестровый №) Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	зао-щенная	озле-ненная	прочая	
		1325				

III. Благоустройство здания - кв. м.

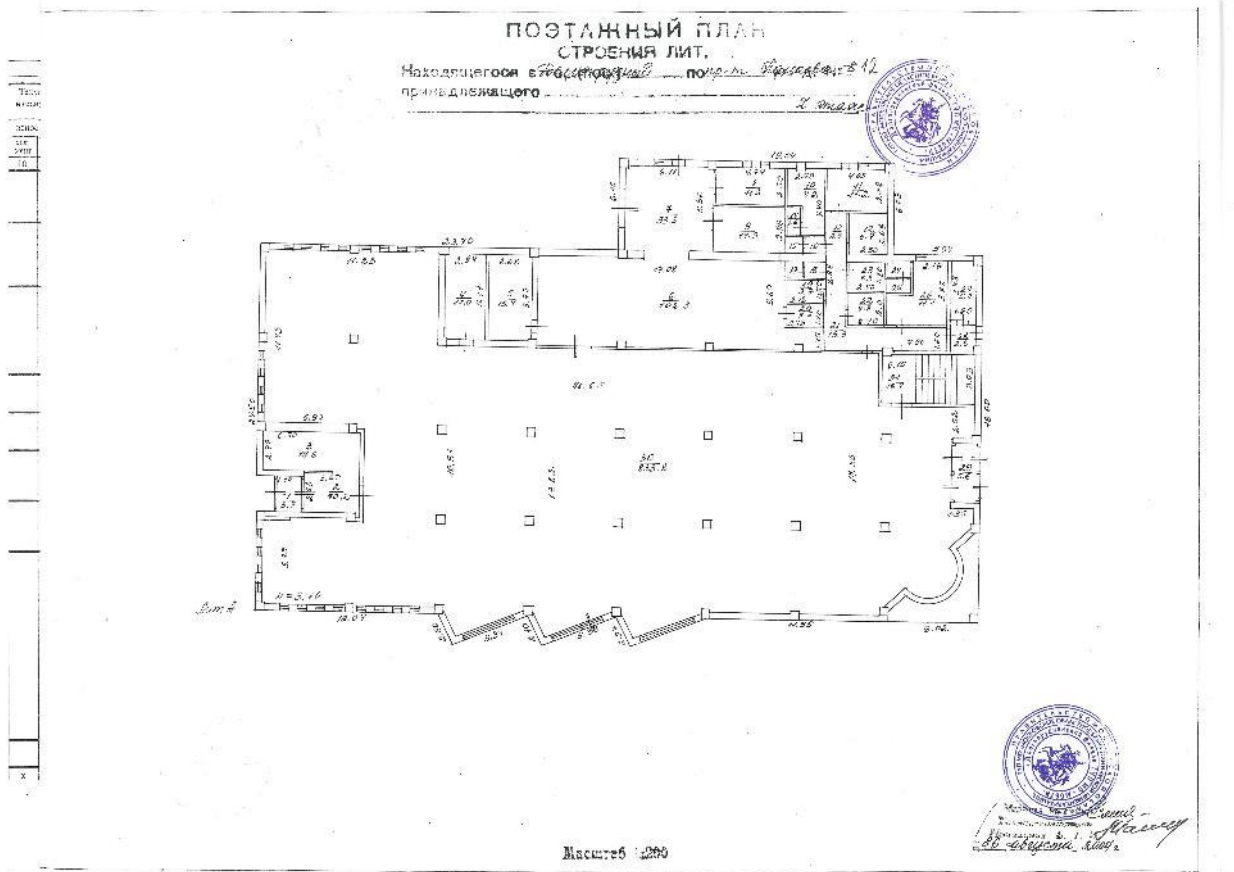
Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснаб-жение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с газовойми колонками	с газовыми котонками	с дровяными колонками	централизован-ное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
да	да	да											да		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера *А* Год постройки *2007*. Число этажей *11*
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потребка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструк. элемента с поправк.	Износ в %	Проц. износа к строению (гр.7 x гр.8) / 100	Текущий износ	
									элемент	износ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	<i>Ленточные блоки ФБС на подушке</i>	<i>хорошее</i>							
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>Кирпичные колоды пено-блоки</i>	<i>"</i>							
	б) Перегородки	<i>кирпичные перегородки</i>	<i>"</i>							
3	Перекрытия	чердачное								
		междупэтажные	<i>тепелетонное</i>	<i>"</i>						
		надподвальное								
4	Крыша	<i>лиьская</i>	<i>"</i>							
5	Полы	<i>Каминчатые по бетонному основанию</i>	<i>"</i>							
6	Проклы	оконные	<i>Пластиковые</i>	<i>"</i>						
		дверные	<i>Пластиковые</i>	<i>"</i>						
7	внутренняя отделка	<i>оштукатурено</i>	<i>"</i>							
		<i>мар. каф. облицов. и окрас.</i>	<i>"</i>							
8	Санитарно-электротехнические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон		<i>"</i>						
		ванны								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		лифты			<i>"</i>					
9	Прочие работы									

Итого: 100 x x x
 Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} =$





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) Паломнический по ул. (пер.) г.п. Тачаева дом № 8/12

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A	I	1		тамбур			3.9		
			2		коридор			10.2		
			3		подсобное			17.6		
			4		основное		17.0			
			5		"		15.4			
			6		дебаркадер		102.3			
			7		"		33.8			
			8		кладовая		11.8			
			9		основная		14.3			
			10		гардеробн.			9.2		
			11		администр.		11.2			
			12		комната приема пищи		6.7			
			13		коридор			3.7		
			14		душевая			7.6		
			15		сан-узел			1.2		
			16		"			1.4		
			17		"			1.2		
			18		"			1.4		
			19		подсобная			3.7		
			20		"			3.5		
			21		коридор			19.3		
			22		комната охраны		4.8			
			23		комн. водосчета		4.3			
			24		душевая			2.2		
			25		"			1.5		
			26		гардеробн.		11.1			
			27		подсобное			5.7		
			28		тамбур			2.8		
			29		"			5.6		
			30		торгов. зал		833.8			
			31		лестн. кл.			18.4		
							10665	114.1	1180.6	



Виниф -

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Ромоукруцкий по ул. (пер.) *пр-т Ставров* дом № *812*



1	2	3	4	5	6	7	8		10	11	
							основная	вспомогательная			
	A	II			1	Венткамера		1	14.9		
					2	кладовая		22.4			
					3	администр.		17.6			
					4	коридор			20.4		
					5	сан-узел			3.4		
					6	"			5.6		
					7	кладовая		3.5			
					8	коридор			3.8		
					9	касса		3.5			
					10	навесная		32.2			
					11	коридор			18.0		
					12	навесной		22.8			
					13	"		23.5			
					14	"		35.7			
					15	"		34.3			
					16	"		34.2			
					17	"		66.1			
					18	"		32.5			
					19	коридор			172.6		
					20	навесной		33.2			
					21	"		20.4			
					22	"		20.3			
					23	"		20.3			
					24	"		11.9			
					25	"		12.3			
					26	"		20.3			
					27	"		10.2			
					28	"		10.1			
					29	"		10.0			
					30	"		10.1			
					31	"		32.5			
					32	"		18.5			

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

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 сделки¹¹⁸.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹¹⁹. 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 оценке¹²⁰.

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 оценке¹²¹.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹²².

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 оценки¹²³.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹²⁴.

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.

¹¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

¹¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

¹²⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

¹²¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

¹²² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

¹²³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

¹²⁴ 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 АРБ¹²⁵ 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 участка¹²⁶.

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 имущества¹²⁷.

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

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

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

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

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

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

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями¹²⁸.

¹²⁵ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹²⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹²⁷ <https://ru.wikipedia.org/>

¹²⁸ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров¹²⁹.

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 дохода¹³⁰.

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 собственностью¹³¹.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹³².

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 принуждения¹³³.
- **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 арендатора¹³⁴.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹³⁵:

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

¹²⁹ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

¹³⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹³¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹³² <http://www.glossary.ru/>

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

¹³⁴ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹³⁵ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

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

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹³⁶.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁷.

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 дохода¹³⁸.

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 дату¹³⁹.

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 перепродаже¹⁴⁰.

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 риска¹⁴¹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴².

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴³

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

¹³⁶ <http://www.glossary.ru/>

¹³⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹³⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

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

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

¹⁴¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁴³ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹⁴⁴. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹⁴⁵

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.¹⁴⁶

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.¹⁴⁷

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹⁴⁸:

- 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 объекта оценки. При этом

¹⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы¹⁴⁹:

- 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 цену¹⁵⁰.

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.

¹⁴⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁵⁰ 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-аналогов¹⁵¹.

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.

¹⁵¹ 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:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — 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:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$П_{\text{ст.}}$ — 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 оценки¹⁵².

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹⁵³.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹⁵⁴.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁵⁵:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;

¹⁵² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- 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, если¹⁵⁶:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁵⁷. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C_{1 кв. м} — ставка арендной платы за кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

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

¹⁵⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь¹⁵⁸:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁵⁹.

Операционные расходы делятся¹⁶⁰:

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

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

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

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

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

¹⁵⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁵⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁶⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁶¹. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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

Согласно Закону г. Москвы от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской

¹⁶¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

Плата за земельный участок¹⁶²

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

¹⁶² <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁶³. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

¹⁶³ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания.

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования¹⁶⁴.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"¹⁶⁵.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.3. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%

¹⁶⁴ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁶⁵ 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
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства¹⁶⁶.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться¹⁶⁷ один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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 (Дкз);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;

¹⁶⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁶⁷ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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:

$$PФ = SFF \times FV(Z_c) \times D_{кэ} \times D_{кв},$$

где:

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

D_{кэ} — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Z_c) = PV(Z_c) \times K_{ув},$$

где:

PV(Z_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 таблице.

Расходы на управление объектом

В рамках текущих затрат, связанных с эксплуатацией объекта, принято выделять расходы, связанные вознаграждением управляющей компании.

Услуги управляющей компании включают в себя:

- анализ эффективности деятельности объекта;
- определение приоритетных направлений деятельности, стратегии развития;
- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки/заполняемости и доходности объекта.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹⁶⁸, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному

¹⁶⁸ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fraga), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management,

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.

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 (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = БС + Р + Л + М,$$

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										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		n _i									

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	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/METOD/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, если¹⁶⁹:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

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 постпрогножном 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.

¹⁶⁹ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

$$n = 0,5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

K_i — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

t — период прогнозирования, для которого рассчитывается фактор текущей стоимости.

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с использованием данного метода выполняется путем деления чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁷⁰:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

¹⁷⁰ 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"¹⁷¹.

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов"¹⁷².

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

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное"¹⁷³.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"¹⁷⁴.

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

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

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁷⁴ 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 групп¹⁷⁵:

- 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;

¹⁷⁵ 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: $a(j, 1) = 1/b$.

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

	A_1	A_2	...	A_n
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1)=X_1/Сумма$
A_2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n)=X_n/Сумма$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A_1	Вес критерия A_2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

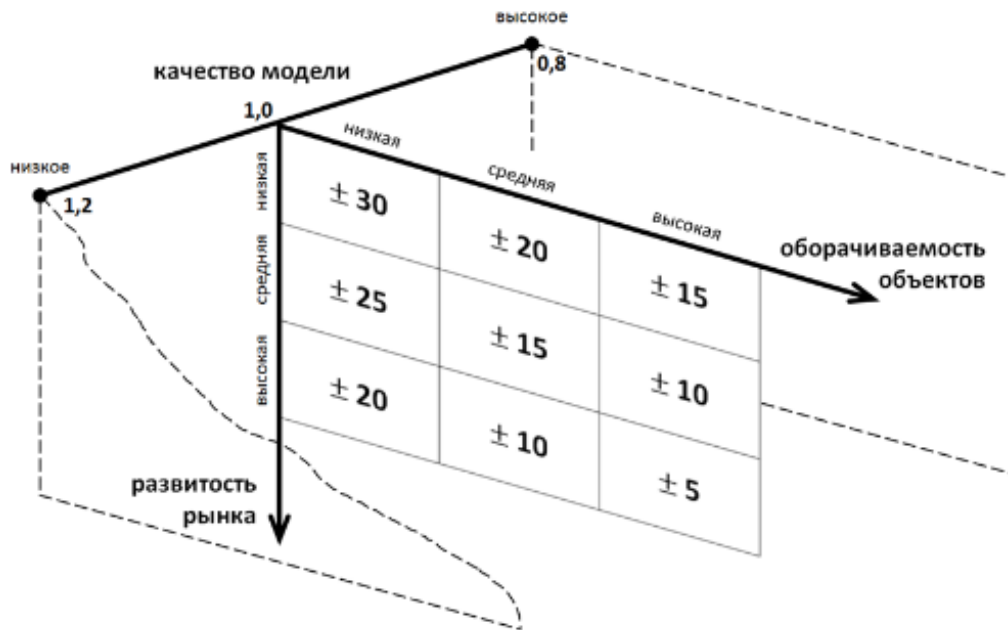
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"¹⁷⁶ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁷⁷



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-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;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

¹⁷⁶ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁷⁷ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

<https://kvartelia.ru/odintsovo/prodam/zemlya-promnznacheniya-13-sot-odintsovskiy-g-o-7-y-mikrorayon-4641808>

Земля промназначения, 13 сот. 25 000 000 ₽
Московская область, Одинцово, Одинцовский г.о., 7-й микрорайон

Агентство Недвижимости «Дом сервис+» +7(932)666-58-25

Обратный звонок | Написать отзыв | Жалоба

Описание
Продается земельный участок 13 сот. в центре города Одинцово. Вторая линия Можайского шоссе. Вид разрешенного использования под строительство торгово-офисного комплекса. Аренда 49 лет с правом выкупа

Параметры объекта
Площадь участка: 13 сот

Описание
Продается земельный участок 13 сот. в центре города Одинцово. Вторая линия Можайского шоссе. Вид разрешенного использования под строительство торгово-офисного комплекса. Аренда 49 лет с правом выкупа

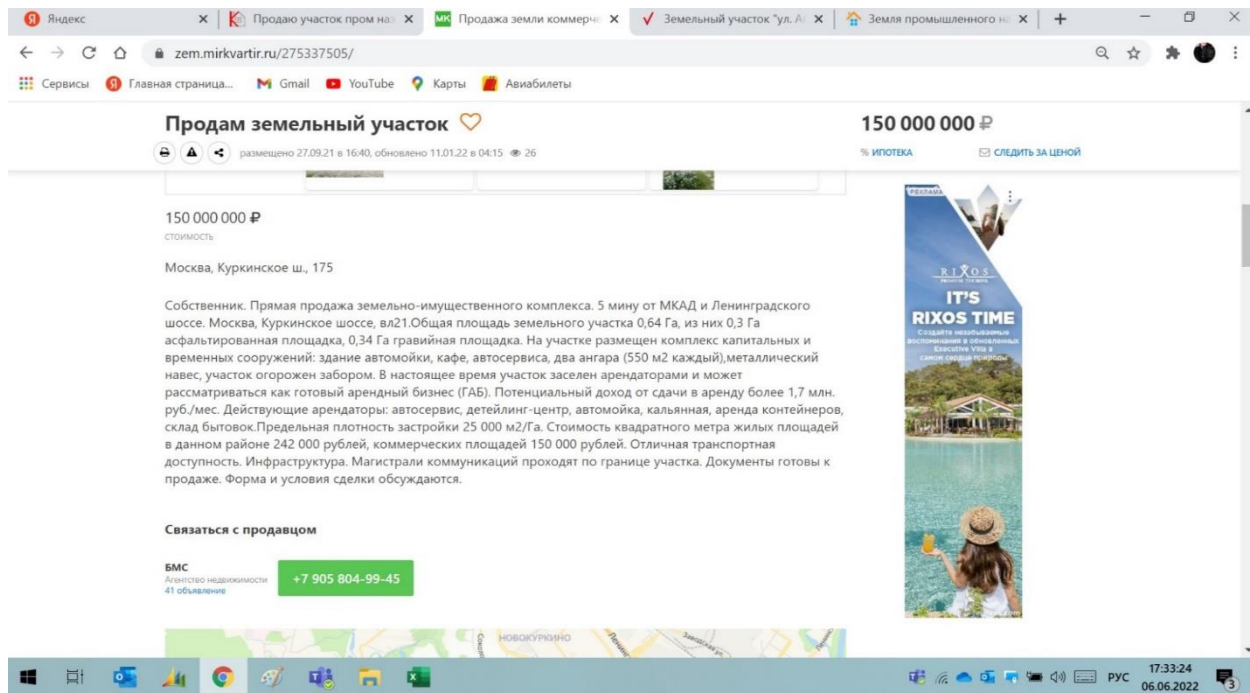
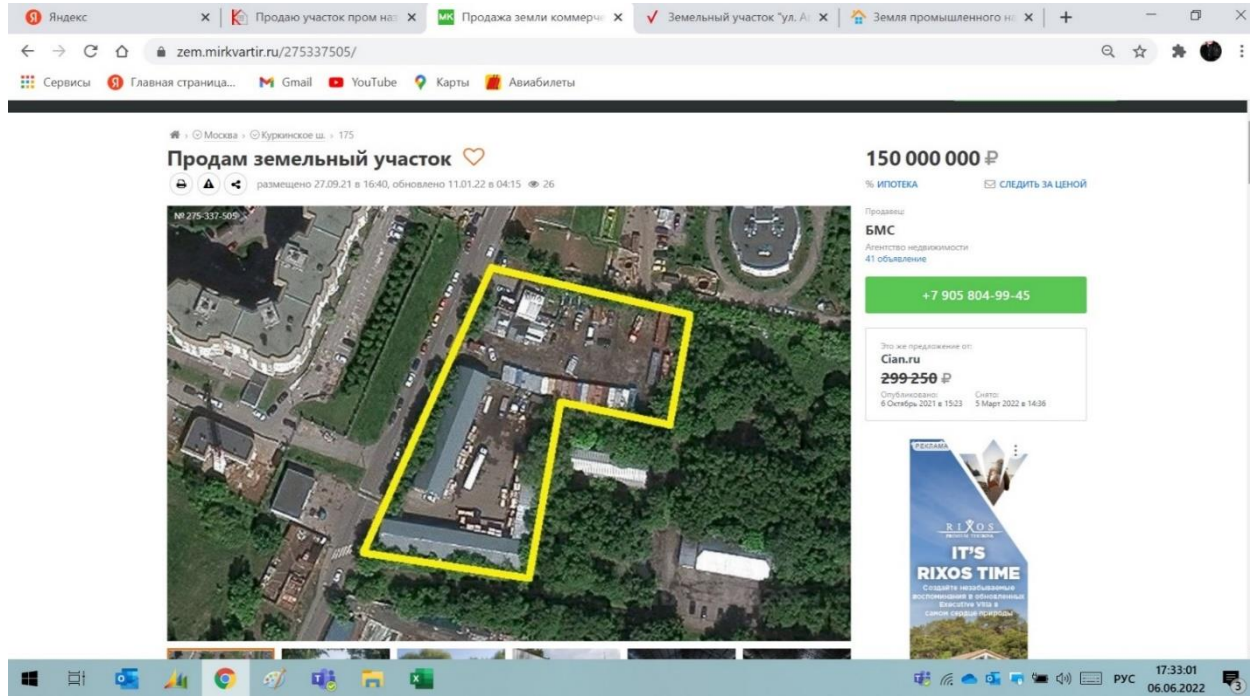
Параметры объекта
Площадь участка: 13 сот
Удалённость от города: 7 км

Расположение на карте

Отзывы
Отзывов еще нет

Аналог 2

https://zem.mirkvartir.ru/275337505/



Аналог 3

https://sredainvest.ru/project/zemelnyj-uchastok-na-aviatorov/

Среды Инвест теперь онлайн. Купить землю или инвестировать в арендный бизнес можно не выходя из дома! [Подробнее](#) ☎ 8 499 455 0651 ✉ info@sredainvest.ru

СРЕДА Главная Объекты Инвестиционные проекты Партнёры О компании

← Назад **Арендный бизнес**

Земельный участок «ул. Авиаторов»

4 798 м² 100 млн. руб. КН: 77:07:0015007:5472

ВРИ: Общественное питание Торговля

Ваше имя: Имя

Номер телефона: +7(____) _____

[Оставить заявку](#)

Описание объекта

Продается земельный участок площадью 4798 кв.м
Возможна продажа с Разрешением на строительство
ВРИ торговля, общепит
По проекту посадка 1700 кв.м
Яркие арендаторы – Макдональдс, Супермаркет «ДА»
Отличное место под строительство торгового объекта, рядом с новым ЖК «Лучи»
Развитая инфраструктура, плотная жилая застройка – 63 820 чел. в радиусе 1 км
Первая линия, 5 мин пешком от ст. м. Солнцево

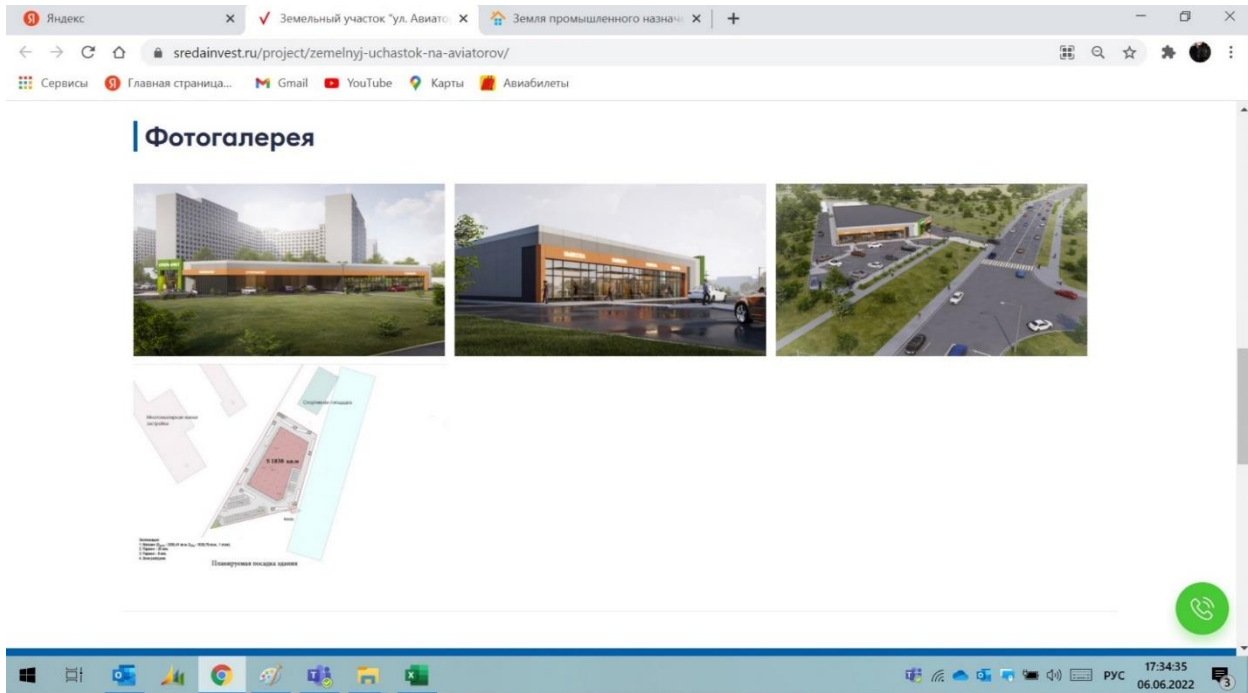
Адрес: г. Москва, ул. Авиаторов вл. 5/1, первая линия домов

Тип объекта: Земельный участок

Кадастровый номер: 77:07:0015007:5472

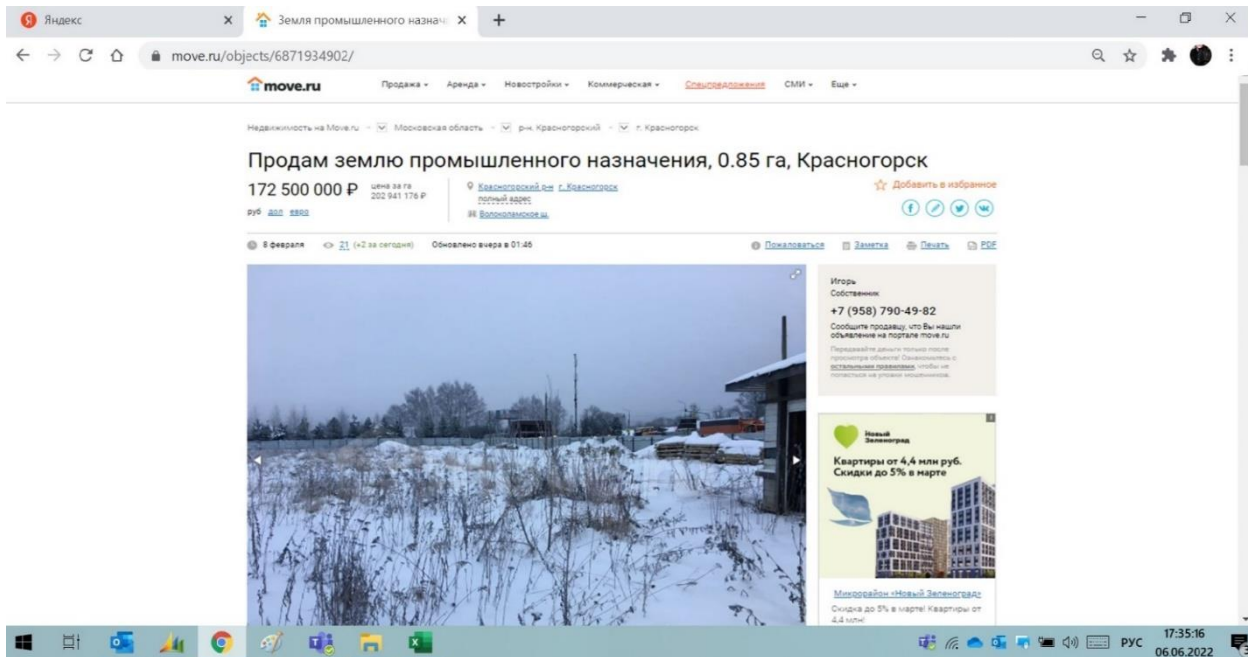
Стоимость продажи (Без НДС): 100 000 000 Р

Метро: Солнцево



Аналог 4

<https://move.ru/objects/6871934902/>



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

Промышленного назначения в продажу

Цена:	172 500 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за кв.м:	202 941 176 Р	Площадь участка:	0,85 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	8 февраля
Этаж:	1	Дата обновления:	вчера в 01:45
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-193-490-2

Описание
Предлагается на продажу земельный участок 0,8505 га (кадастровый номер: 50:11:0020209:154) Участок прямоугольной формы со сторонами 110 на 82 м. Вид права: собственность. Объект права: для строительства торгового центра и (или) общественного центра; расположенного по адресу МО, г.Красногорск, мкр.Опавино, ул.Кленовая, первая линия Волоколамского шоссе по направлению в область, 9 км от МКАД. Получено ГПЗУ без обременений (для строительства торгового центра и (или) общественного центра площадью до 12 000 кв.м.) На участке есть центральные коммуникации - (электричество -350 Квт; канализация, вода).
Есть проект на строительство торгового комплекса площадью до 12 000 кв.м.
Общая стоимость 150,3 мл. рублей руб. Со всем пакетом разрешительной документации.

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

Расположение
Московская область, Красногорский район, Красногорск

- П. Пятницкое шоссе: 14 мин., 10 км на карте
- П. М. Митино: 13 мин., 9,3 км на карте
- П. Волоколамское шоссе: 14 мин., 11 км на карте
- П. Красногорск (центр): 10 мин., 7,1 км на карте
- П. Дедовск: 12 мин., 9,8 км на карте
- П. Славянка: 33 мин., 34 км на карте

ЦЕ РФ
USD: 104,8 Р -3,25 Р
EUR: 115,03 Р -2,03 Р

БИТСОМ
BTC: 4219121 Р 87,45 Р

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

Аналог №01

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/256077915/>

вчера, 18:07 292 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 450 м²
в торговом центре «на ул. Маяковского, 1А»
Московская область, Химки мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А На карте

- Планерная - 14 мин. на транспорте
- Ховрино - 9 мин. на транспорте
- Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД

195 000 000 Р
134 483 Р за м²

+7 966 064-23-13

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

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

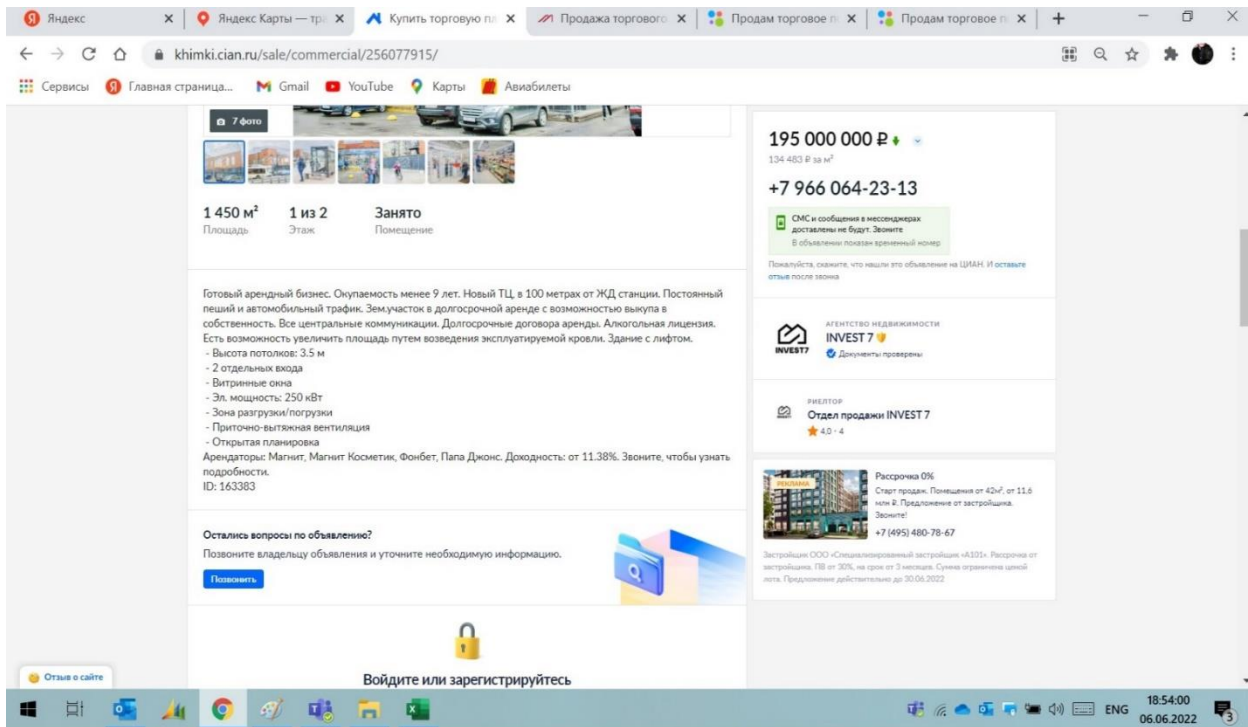
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
Документы проверены

ИНТЕРЛОК
Отдел продаж INVEST 7
4,0 · 4

Расрочка 0%
Старт продаж. Помещения от 42м², от 11,6 млн Р. Предложение от застройщика.
Звоните!
+7 (495) 480-78-67

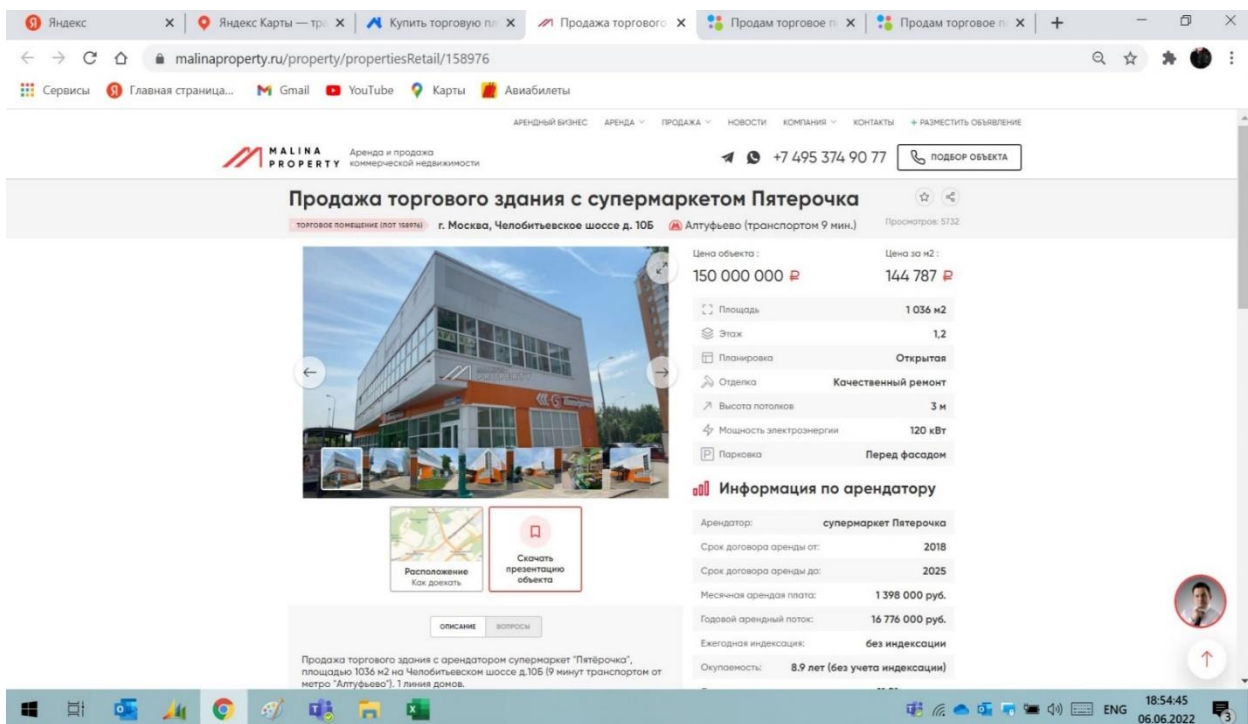
Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101». Расрочка от застройщика. ПВ от 30%, на срок от 3 месяцев. Сумма ограничена ценой лота. Предложение действительно до 30.06.2022

1 450 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Занято Помещение



Аналог №2

<https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976>

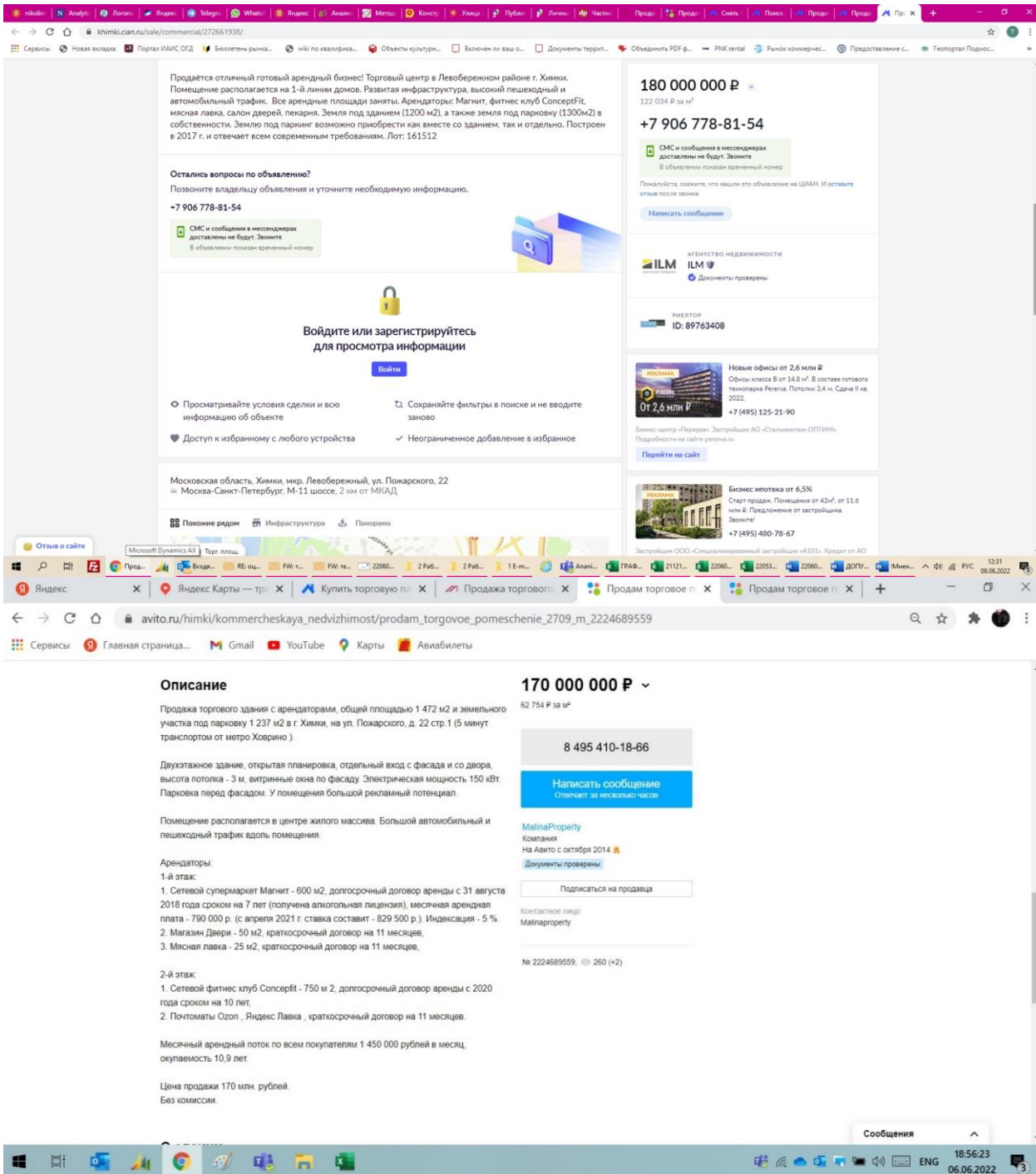


The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website malinaproperty.ru. The listing is for a commercial building with a retail facade, located in the center of a residential area. The property is 1036 m² and is being sold for 150 million rubles. The listing includes a map, a location pin, and a 'Скачать презентацию объекта' button. The 'Информация по арендатору' section lists the tenant as 'супермаркет Петерочка', with a lease term from 2018 to 2025, a monthly rent of 1,398,000 rubles, and an annual turnover of 16,776,000 rubles. The 'Коммерческие условия' section shows a price of 144,787 rubles per m² and a total cost of 150,000,000 rubles. The 'Похожие предложения' section is visible at the bottom.

Аналог №3

<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/272661938/>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website khimki.cian.ru. The listing is for a commercial building with a retail facade, located in the center of a residential area. The property is 1,475 m² and is being sold for 180,000,000 rubles. The listing includes a map, a location pin, and a 'Написать сообщение' button. The 'Информация по арендатору' section lists the tenant as 'супермаркет Петерочка', with a lease term from 2018 to 2025, a monthly rent of 1,398,000 rubles, and an annual turnover of 16,776,000 rubles. The 'Коммерческие условия' section shows a price of 144,787 rubles per m² and a total cost of 150,000,000 rubles. The 'Похожие предложения' section is visible at the bottom.



The screenshot shows a real estate website interface with multiple listings and a detailed description of a property for sale.

Top Listing:

- Price: 180 000 000 Р (122 034 Р за м²)
- Contact: +7 906 778-81-54
- Location: Московская область, Химки, мкр. Левобережный, ул. Пожарского, 22

Second Listing (Detailed Description):

Описание

Продажа торгового здания с арендаторами, общей площадью 1 472 м2 и земельного участка под парковку 1 237 м2 в г. Химки, на ул. Пожарского, д. 22 стр.1 (5 минут транспортом от метро Ховерино).

Двухэтажное здание, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка - 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 150 кВт. Парковка перед фасадом. У помещения большой рекламный потенциал.

Помещение располагается в центре жилого массива. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендаторы

1-й этаж:

- Сетевой супермаркет Магнит - 600 м2, долгосрочный договор аренды с 31 августа 2018 года сроком на 7 лет (получена алкогольная лицензия), месячная арендная плата - 790 000 р. (с апреля 2021 г. ставка составит - 829 500 р.). Индексация - 5 %
- Магазин Двери - 50 м2, краткосрочный договор на 11 месяцев.
- Мясная лавка - 25 м2, краткосрочный договор на 11 месяцев.

2-й этаж:

- Сетевой фитнес клуб ConceptFit - 750 м2, долгосрочный договор аренды с 2020 года сроком на 10 лет.
- Почтоматы Ozon, Яндекс Лавка, краткосрочный договор на 11 месяцев.

Месячный арендный поток по всем покупателям 1 450 000 рублей в месяц, окупаемость 10,9 лет.

Цена продажи 170 млн. рублей
Без комиссии.

Right Panel (Agent Info):

- AGENCY: ИЛМ
- AGENT ID: 89763408
- Phone: +7 (495) 125-21-90
- Phone: +7 (495) 480-78-67

Bottom Panel (System Info):

- Time: 18:56:23
- Date: 06.06.2022
- Language: ENG

Аналог №4

https://khimki.cian.ru/sale/commercial/251468855/

Торговая площадь, 712 м²
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 8/12 На карте
 Ховрино - 9 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД

123 000 000 ₪
 172 753 ₪ за м²
+7 966 064-23-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
 Документы проверены

ФИЛИАЛ
 Отдел продаж INVEST 7
 4.0 · 4

Бизнес-центр «Симонов Плаза»
 Аренда офисов от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг. м. Автозаводская
АРЕНДА ОФИСОВ
 +7 (495) 135-26-96
 Перейти на сайт

Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа офисов от 25 м². Потоповый арендный бизнес. Паркинг на 1 500 м². м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м²
ПРОДАЖА ОФИСОВ
 +7 (495) 106-43-73
 Перейти на сайт

712 м²
 Площадь

1 из 2
 Этажи

ЗАНЯТО
 Помещение

Продажа торгового здания с арендатором супермаркет "Диски". Первая линия домов. Новое торговое здание. Диски занимает 350 м² на первом этаже и 150 м² на втором этаже, долгосрочный договор на 10 лет с января 2017 года. Постоянный пеший и автомобильный трафик. Рядом ж/д платформа, нет конкуренции

Продажа торгового здания с арендатором супермаркет "Диски". Первая линия домов. Новое торговое здание. Диски занимает 350 м² на первом этаже и 150 м² на втором этаже, долгосрочный договор на 10 лет с января 2017 года. Постоянный пеший и автомобильный трафик. Рядом ж/д платформа, нет конкуренции.

- Высота потолков: 3.5 м
- 2 отдельных входа
- Вытринные окна
- Эл. мощность: 250 кВт
- Зона разгрузки/логистики
- Открытая планировка

Арендаторы: Диски, WildBerries. Доходность: от 9.95%. Звоните, чтобы узнать подробности. ID: 162418

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 966 064-23-13

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

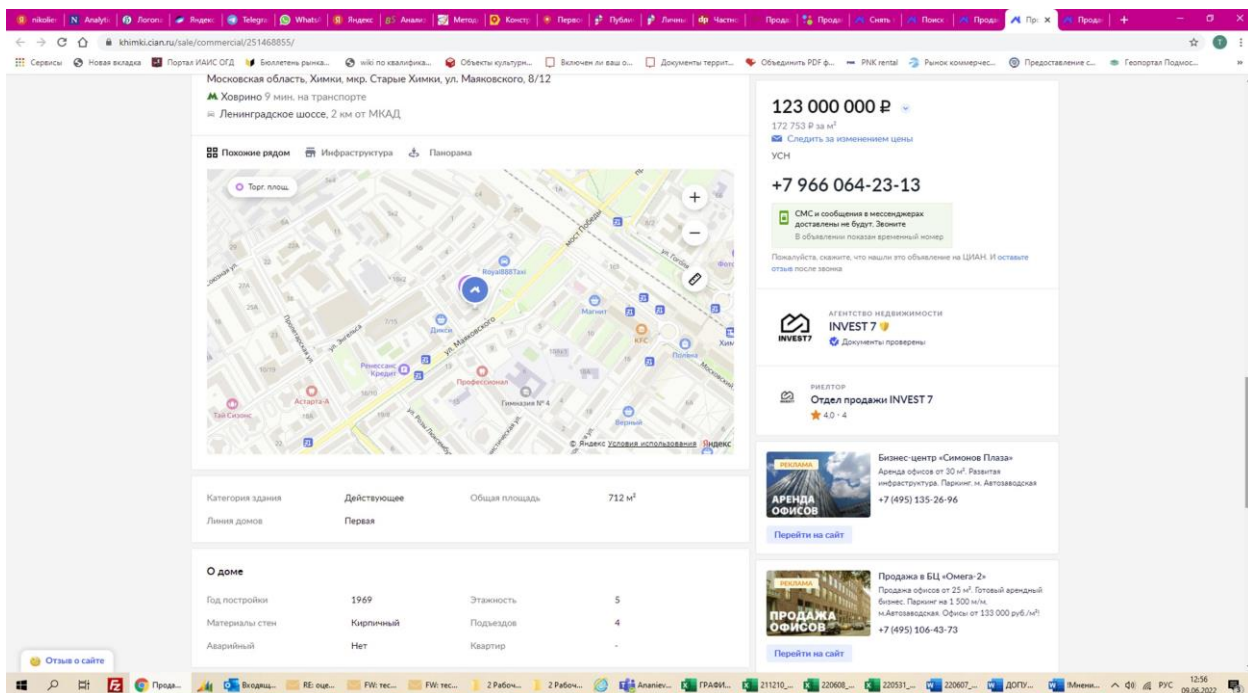
Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Доступ к избранному с любого устройства

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Неограниченное добавление в избранное

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 8/12



Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 8/12
 Ховрино 9 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД

123 000 000 Р
 172 753 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН
 +7 966 064-23-13
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
INVEST 7
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Отдел продаж INVEST 7
 4.0 · 4

Бизнес-центр «Симонев Плаза»
 Аренда офисов от 30 м². Развитая инфраструктура. Паркинг. м. Автозаводская
 +7 (495) 135-26-96
 Перейти на сайт

Продажа в БЦ «Омега-2»
 Продажа офисов от 25 м². Потоповый арендный бизнес. Паркинг на 1,500 м/ч.
 м. Автозаводская. Офисы от 133 000 руб./м²
 +7 (495) 106-43-73
 Перейти на сайт

Категория здания	Действующее	Общая площадь	712 м²
Линия домов	Первая		

О доме

Под постройкой	1969	Этажность	5
Материалы стен	Кирпичный	Подъездов	4
Аварийный	Нет	Квартир	-

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРД-30) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022



СРД-30, 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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	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 (5)	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 (5)	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									
Владивосток	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)
Севастополь	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)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода 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://statrielt.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>

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2022 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

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	0,98	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	0,68	0,94	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов, коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	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
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по	0,26	0,54	0,40

Корректировка на местоположение

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

2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Количество объектов в выборке

Таблица 3

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

Таблица 4

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

Справочник АВН

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	0,96	1,09

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,06	1,02	1,11

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrekcirovka-na-01-04-2022-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2022 года

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,689	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,622	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,571	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,548	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Капквплат расчёта корректировки на площадь

Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2749-na-krasnuyu-liniyu-zemnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2022-goda>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, 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", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной) или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,79	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	0,98	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

← Назад

01 04 2022

Вперед →

Корректировка на вид разрешенного использования

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2022 года					
	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов инженерных сетей, инженерных сооружений, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха				
Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	2.4			
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0,26	0,84	0,54
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,0
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7			
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	2.7.1	0,18	0,54	0,35
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2	3.0			
	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и				

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2022 года					
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения предпринимательской выгоды из предоставления услуг, содержание которых включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	0,61	1,49	1,03
Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,50	1,65	1,05
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,41	1,74	1,04
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,53	1,60	1,04
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,80	1,48	1,12
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,45	0,93	0,68
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,55	0,95	0,74
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8	0,43	0,89	0,65
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1			
	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения				

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 участке	Отсутствие газа и возможности подключения	11...16%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...14%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...12%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.

Корректировка на коммуникации земельного участка

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2022 г.)



Исследование рынков 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по включению информации о наличии коммуникаций не входит стоимость строительства инженерной сети (по месту и по длине), стоимость установки

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

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

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – 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	К 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, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

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 линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/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

← Назад

01.04.2022

Вперед →

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 08.04.2022 г.\)](#)



- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов [СтатРиэлт](#) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. 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:				

Корректировка на парковку

Справочник оценщика недвижимости - 2021 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской обл.", под редакцией Л. А. Лейфера, 2021 г.

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

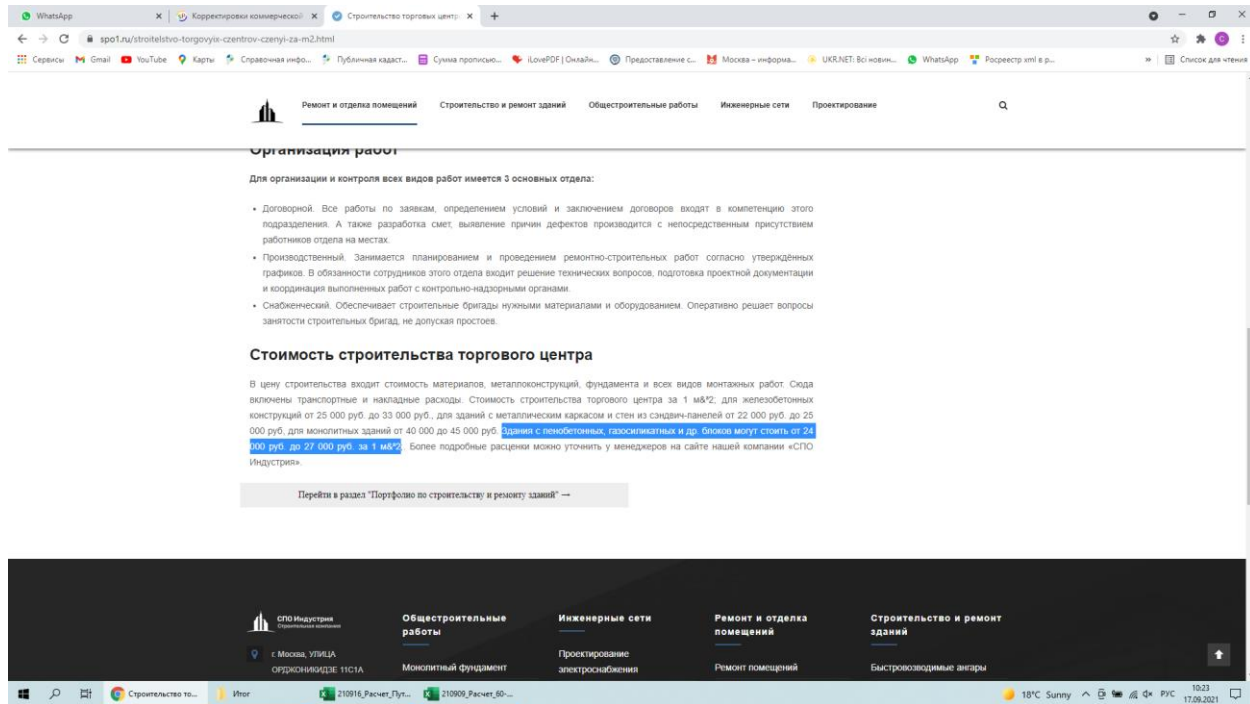
Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,07
	стихийная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,93	0,99	1,00

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-czetrov-czenyi-za-m2.html>



Ремонт и отделка помещений | Строительство и ремонт зданий | Общестроительные работы | Инженерные сети | Проектирование

Организация работ

Для организации и контроля всех видов работ имеется 3 основных отдела:

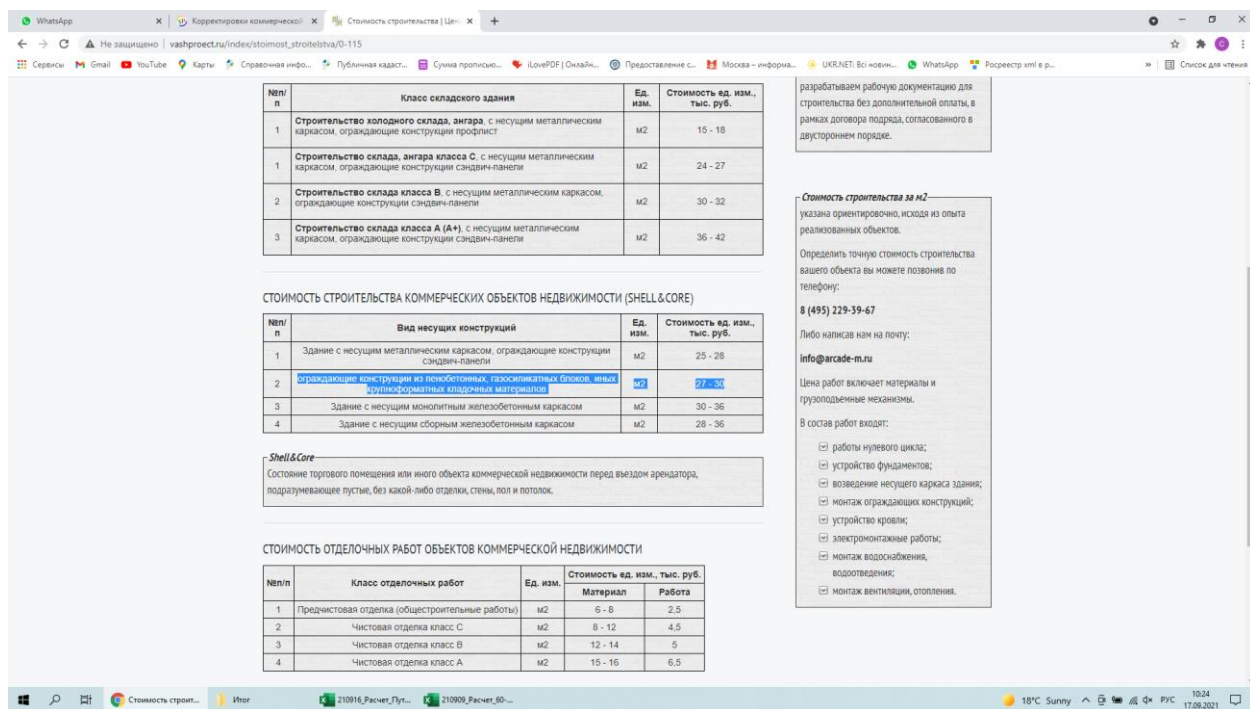
- Договорной. Все работы по заказам, определением условий и заключением договоров входят в компетенцию этого подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.
- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утверждённых графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²: для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. **Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоками могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м².** Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115



№п/п	Класс складского здания	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Строительство холодильного склада, ангара с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции профлист	м2	15 - 18
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 (А1) 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, ячеистый полистиролбетон, класочный материал	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 выездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

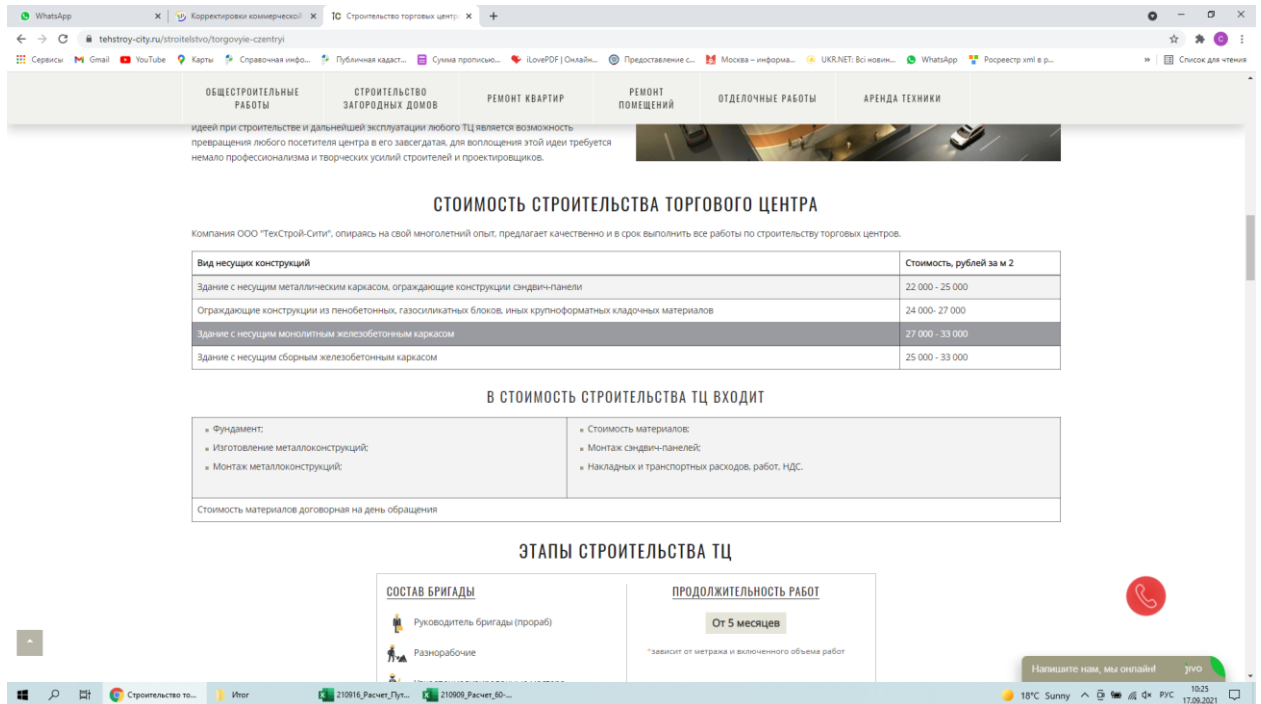
СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Материал	Работа	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	6 - 8	2,5	
2	Чистовая отделка класс С	м2	8 - 12	4,5	
3	Чистовая отделка класс В	м2	12 - 14	6	
4	Чистовая отделка класс А	м2	15 - 16	6,5	

разрабатываем рабочую документацию для строительства без дополнительной оплаты, в рамках договора подряда, согласованного в двустороннем порядке.

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-ml.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;
 монтаж вентиляции, отопления.

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-czentryi>



СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м ²
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

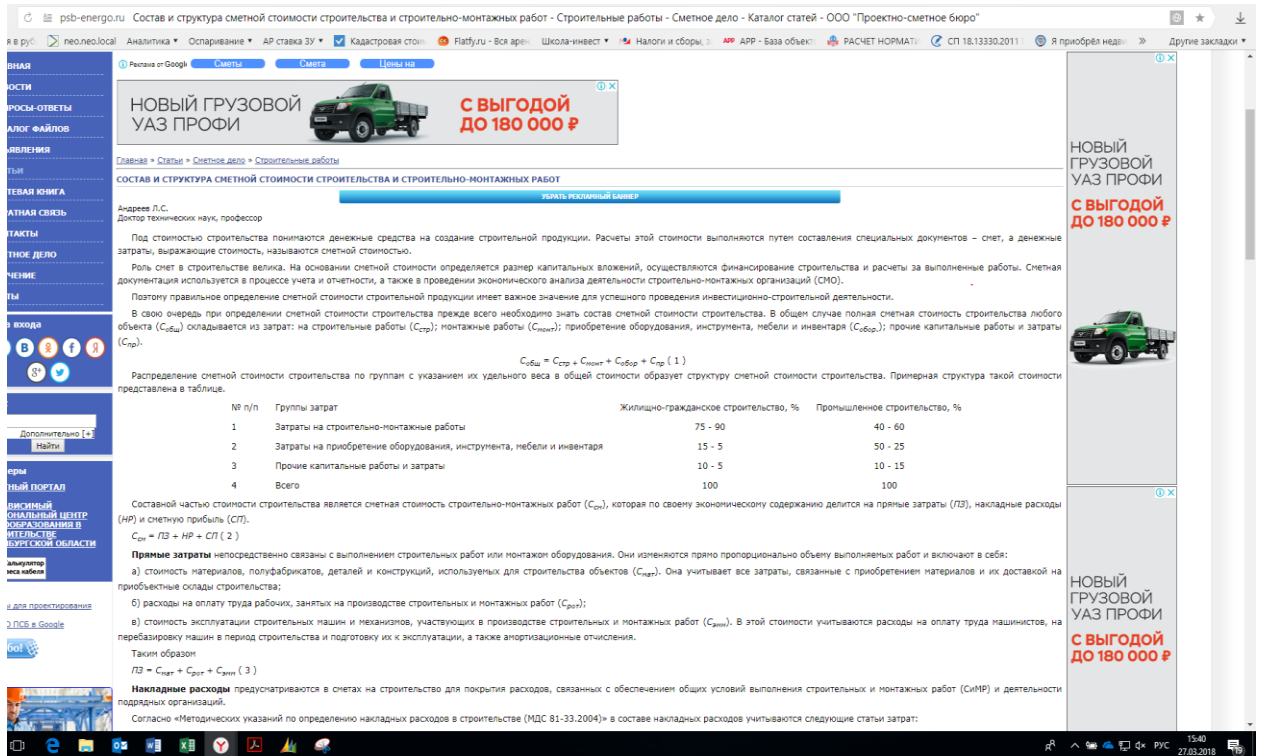
Стоимость материалов договорная на день обращения

ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ

- СОСТАВ БРИГАДЫ**
 - Руководитель бригады (прораб)
 - Разнорабочие
- ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ**
 - От 5 месяцев
 - *зависит от метража и включенного объема работ

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty_sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17



СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности 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 ($C_{обш}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{обш} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{зат}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{зат} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (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:

Операционные расходы

"Сборник рыночных корректировок" СРД-30, 2022 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

СРД-30, май 2022 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9 410	7 112	5 147
	Эксплуатационные расходы	6 395	5 109	3 290
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10 132	8 502	6 388
	Эксплуатационные расходы	7 152	5 605	4 399
1.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 688	3 392	2 502
	Эксплуатационные расходы	2 872	2 408	1 752
2	Санкт/Петербург			
2.1.	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 780	6 592	4 372
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 512	6 851	5 503
2.3.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 664	2 359	1 740
	Эксплуатационные расходы	2 052	1 810	1 179
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2120-3190	1710-2870	1204-2312

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 16% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищались от НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

тацию – это величина, которая носит **сезонный характер**, поэтому и расходы на нее в зависимости от сезона различаются. Например, при подготовке к отопительному сезону – в августе–сентябре расходы на эксплуатацию выше, чем в апреле–мае.

Летом в обязательном порядке проводится техническое обслуживание систем кондиционирования и вентиляции, которые актив-

нальные услуги, именно поэтому в итоге расходы по обслуживанию и эксплуатации объекта зимой несколько выше, чем летом.

Кроме того, **на уровень эксплуатационных расходов влияют:** конструктивные особенности здания, характеристики и особенности инженерных систем, политика собственника в отношении эксплуатации объекта, модель управления и пр.

Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

Вакантность

<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/aktualnoe/>

РЫНОК В ЦИФРАХ

МОСКВА Январь – май 2022 г.

5,93 млн кв. м	27,5 тыс. кв. м	11%
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)	Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

МОСКВА Прогноз на конец 2022 г.

6,0 млн кв. м	60 тыс. кв. м	30%
Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах	Новое строительство (торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)	Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

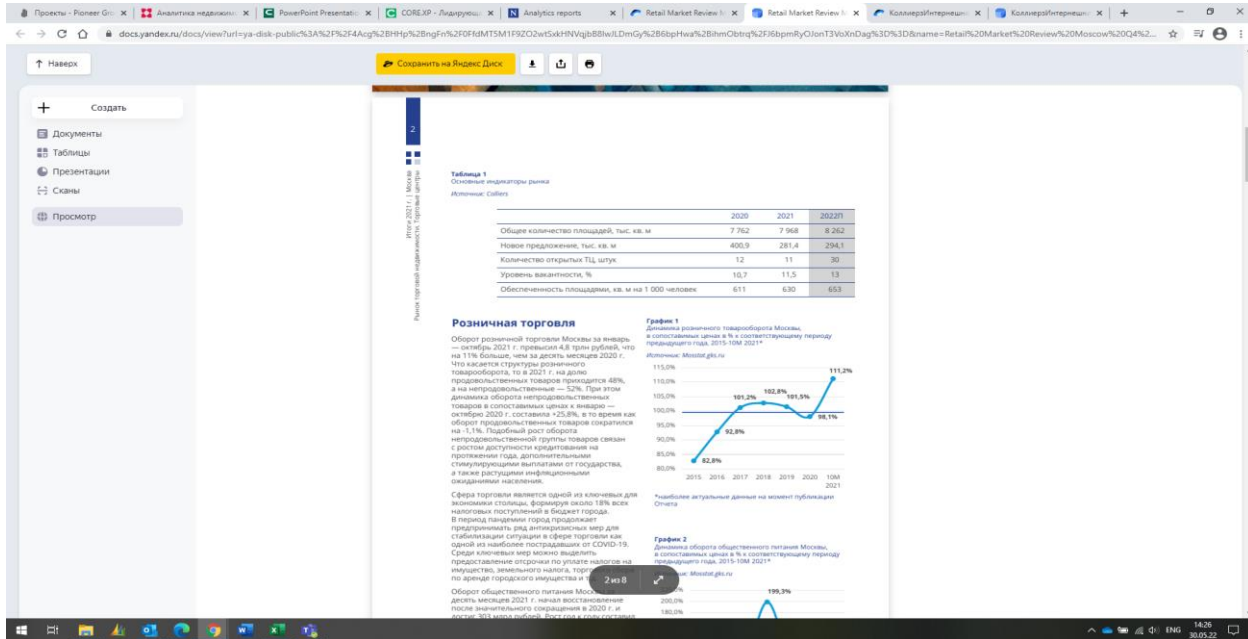
В условиях неопределённости с магазинами, приостановившими деятельность, не только собственники ТЦ страдают от снижения арендного потока, но и работающие операторы отмечают снижение количества покупателей. При этом обороты ритейлеров могут даже расти в номинальном выражении, но этот рост, как правило, определяется значительным ростом расходов, которые отражены в ценах.

Посещаемость магазинов и ТЦ продолжает снижаться, по сравнению с мартом разрыв с показателями 2019 и 2021 гг. продолжает расти. Майские праздники не принесли ожидаемого роста количества покупателей в магазинах и ресторанах.

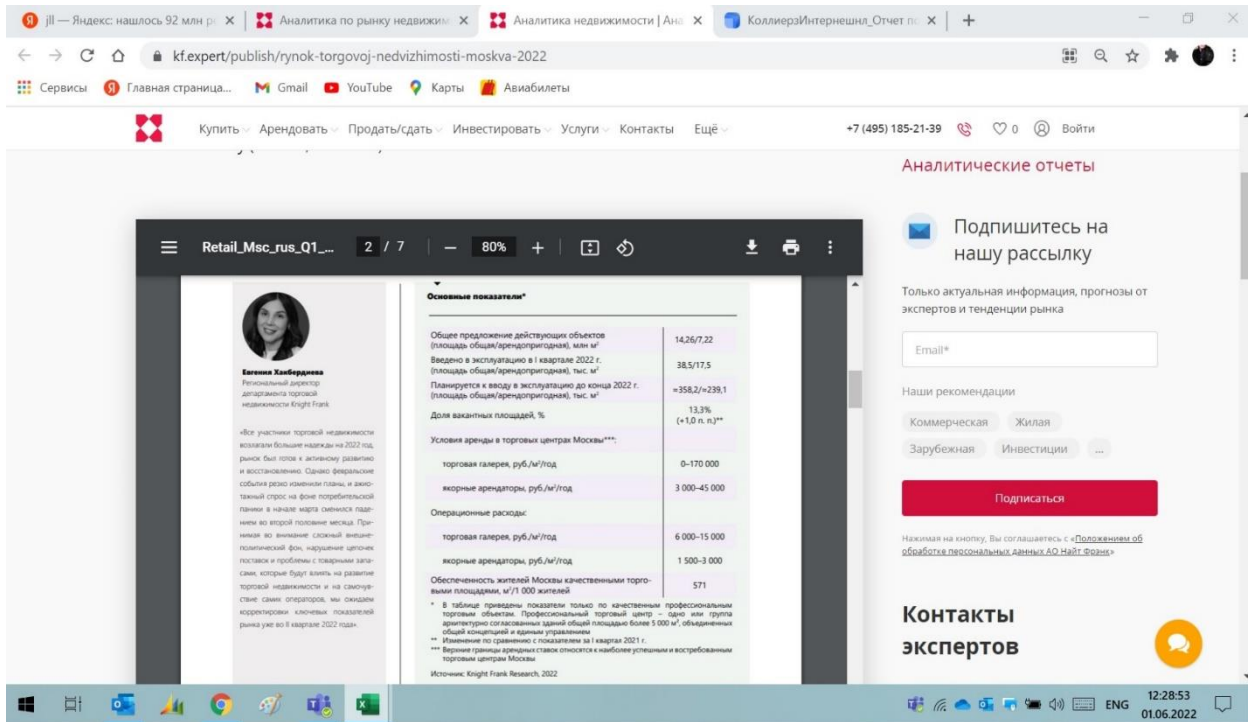
Мы не ожидаем восстановления посещаемости до конца этого года.

Трафик ТЦ (Mall Index Москва):

<https://nikoliers.ru/analytics>



<https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-2022>



<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Поиск по сайту Искать

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недоборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней грани обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот: большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта **Statrielt**, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

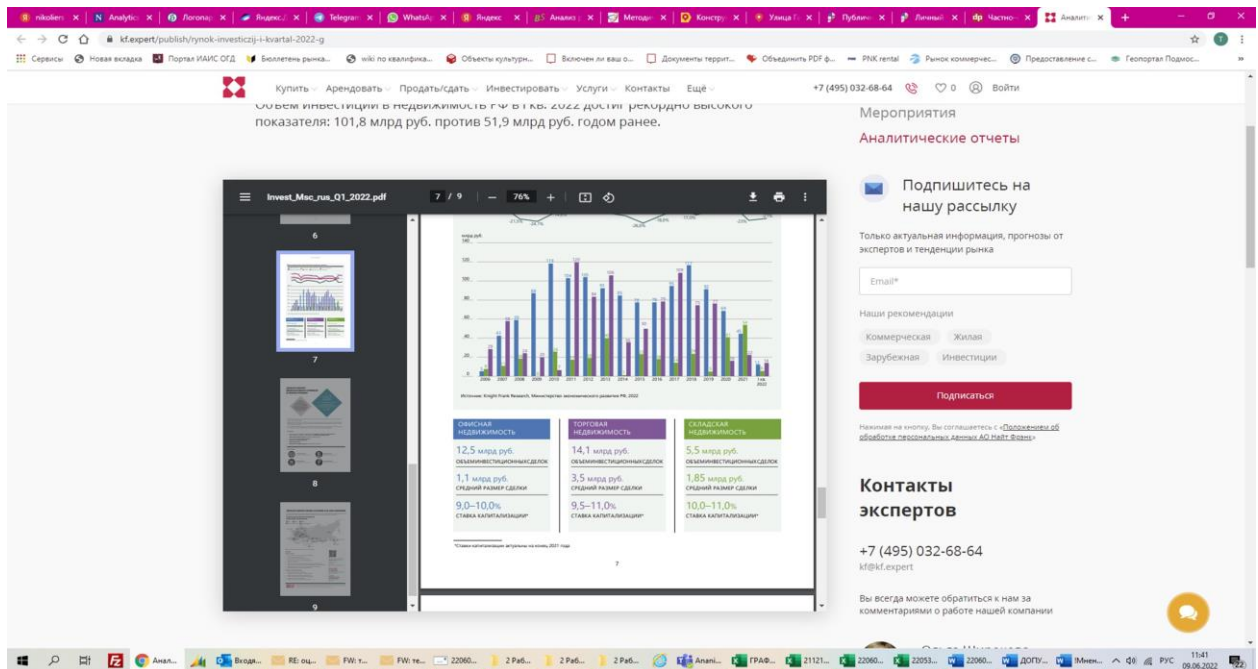
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки.

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g>



Купить - Арендовать - Продать/сдать - Инвестировать - Услуги - Контакты - Ещё

Уровень инвестиций в недвижимость г.ч в I кв. 2022 достиг рекордных высочайших показателей: 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее.

Мероприятия

Аналитические отчеты

Подпишитесь на нашу рассылку

Только актуальная информация, прогнозы от экспертов и тенденции рынка

Этап*

Наши рекомендации

- Коммерческая
- Жилая
- Зарубежная
- Инвестиции

Подписаться

Нажимая на кнопку, Вы соглашаетесь с [Политикой конфиденциальности](#) и [Политикой обработки персональных данных](#) АО ИИИС ОГД

Контакты экспертов

+7 (495) 032-68-64
M@kf.expert

Вы всегда можете обратиться к нам за комментариями о работе нашей компании

Invest_Mac_rus_Q1_2022.pdf

7 / 9 - 76% +

6

7

8

9

Общая недвижимость: 12,5 млрд руб. Объем инвестиционных сделок: 1,1 млрд руб. Средний размер сделки: 9,0-10,0% Ставка капитализации

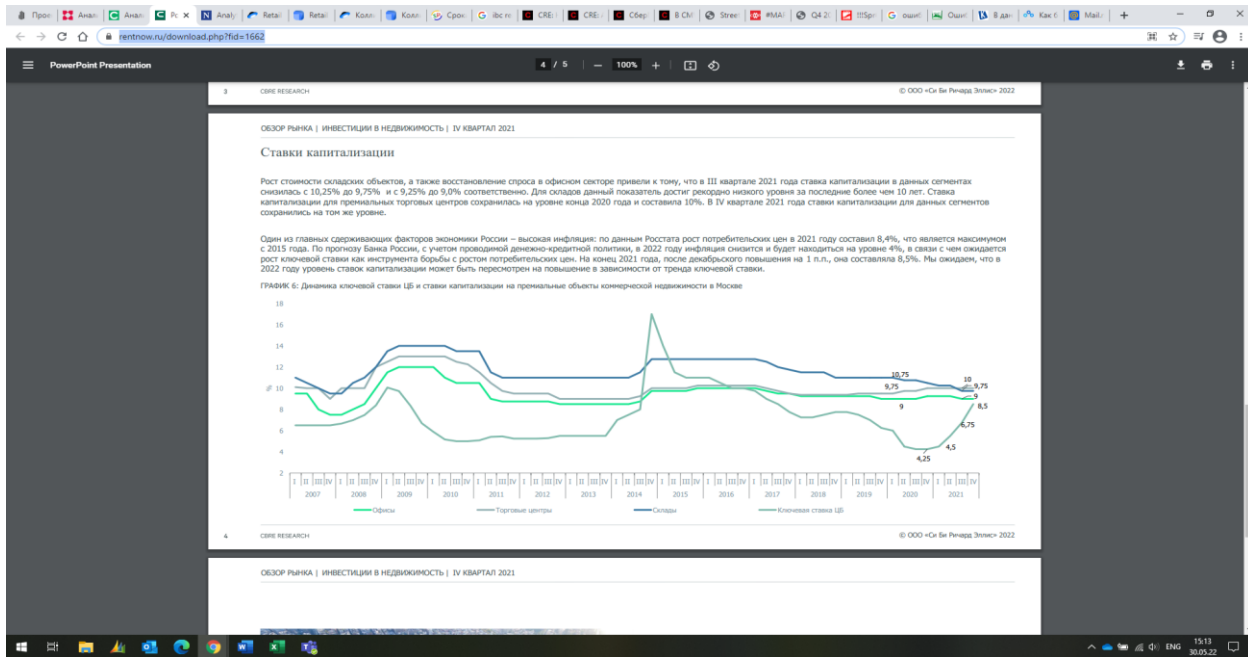
Торговая недвижимость: 14,1 млрд руб. Объем инвестиционных сделок: 3,5 млрд руб. Средний размер сделки: 9,5-11,0% Ставка капитализации

Складская недвижимость: 5,5 млрд руб. Объем инвестиционных сделок: 1,85 млрд руб. Средний размер сделки: 10,0-11,0% Ставка капитализации

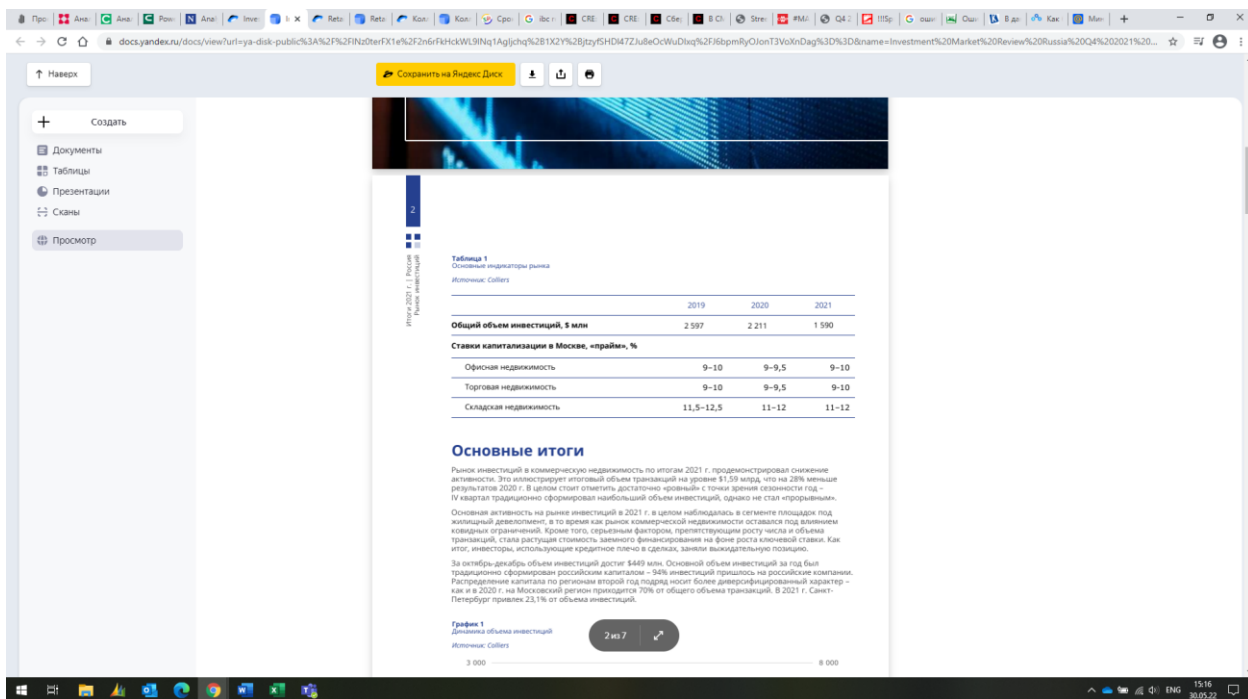
Источники: Knight Frank Research, Министрство экономического развития РФ, 2022

7

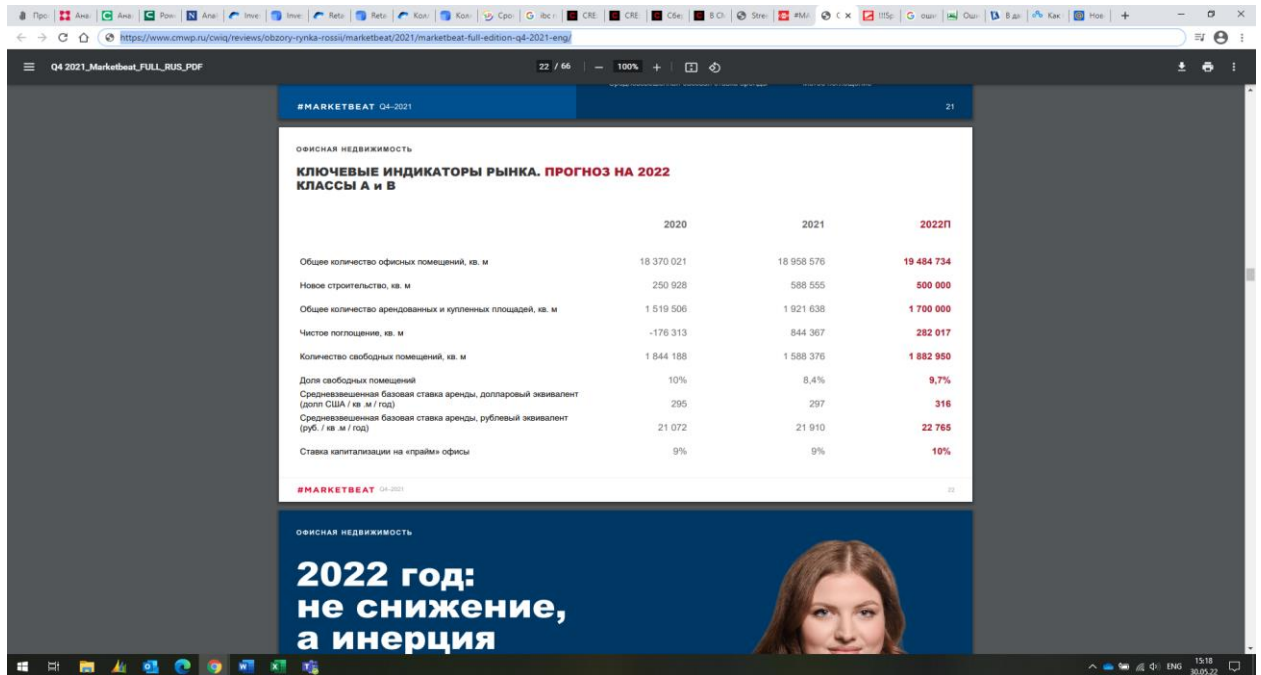
<https://rentnow.ru/download.php?fid=1662>



<https://www.nikoliers.ru/analytics>



<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/2021/marketbeat-full-edition-q4-2021-eng/>



#MARKETBEAT Q4-2021

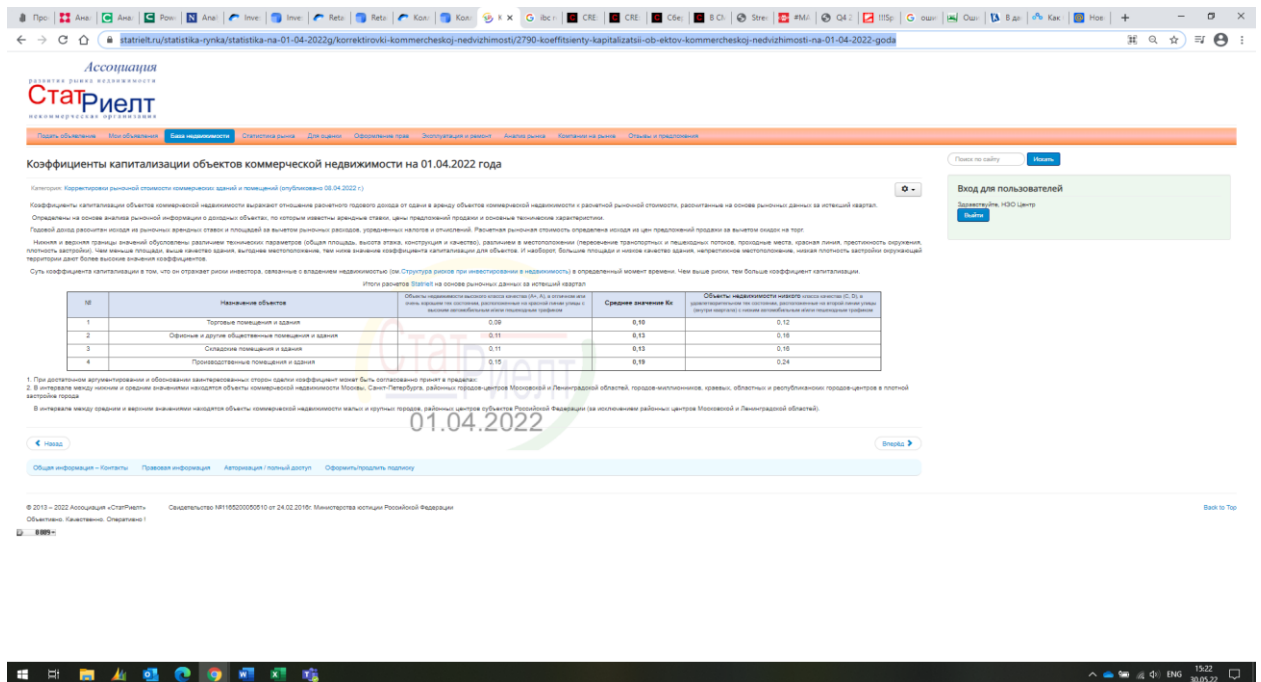
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА. ПРОГНОЗ НА 2022
КЛАССЫ А И В

	2020	2021	2022П
Общее количество офисных помещений, кв. м	18 370 021	18 958 576	19 484 734
Новое строительство, кв. м	250 928	588 555	500 000
Общее количество арендованных и купленных площадей, кв. м	1 519 506	1 921 638	1 700 000
Чистое поглощение, кв. м	-176 313	844 367	282 917
Количество свободных помещений, кв. м	1 844 188	1 588 376	1 882 950
Доля свободных помещений	10%	8,4%	9,7%
Среднезвешенная базовая ставка аренды, долларовой эквивалент (долл США / кв. м / год)	295	297	316
Среднезвешенная базовая ставка аренды, рублевой эквивалент (руб. / кв. м / год)	21 072	21 910	22 765
Ставка капитализации на крайних офисы	9%	9%	10%

2022 год: не снижение, а инерция

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>



Ассоциация
РАССАТОВ ДУРАКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
СтатРиелт
некоммерческая организация

Помощь, обучение | Мои публикации | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для партнеров | Обновление базы | Экспорт данных | Анализ рынка | Контакты на рынке | Статьи и публикации

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2022 года

Категория: Коэффициенты рыночной стоимости коммерческой недвижимости (публиковано: 08.04.2022)

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

Определение: на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны рыночные ставки, цены предложения продажи и основные технико-экономические характеристики.

Главной целью расчета дохода от рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, управленческих затрат и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложения продажи на выведенные объекты на торг.

Важны и весьма полезны следующие дополнительные технические параметры (общая площадь, высота этажа, конструкция и объект), расположение и местоположение (перспективные транспортные и пешеходные потоки, торговые места, зеленая зона, просторность воздушной массы, экология), чем больше площадь, высота этажа здания, вышеле местоположение, тем выше коэффициент капитализации для объектов (свободные, большие площади и новые объекты здания, перспективное местоположение, менее просторный воздушный поток) тем выше коэффициент капитализации.

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

Итого расчетов: **2790** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Наименование объектов	Объекты недвижимости высшего класса качества (А, Б) в категориях или классах качества не включены, расположенные на первой линии улицы и имеющие автомобильные знаки специального назначения	Среднее значение Кз	Объекты недвижимости низшего класса качества (С, D), в категориях или классах качества не включены, расположенные не на первой линии улицы (внутренние дворы) с наличием автомобильных знаков специального назначения
1	Торговые помещения и здания	0,29	0,10	0,12
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,31	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

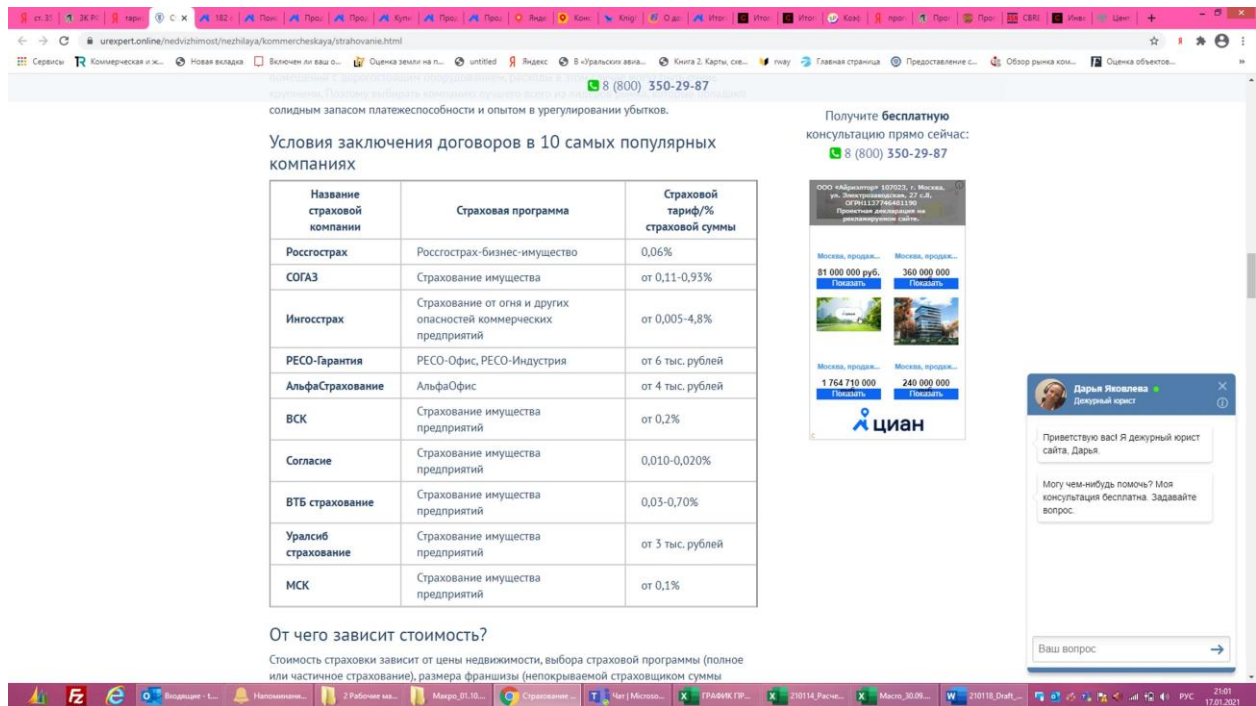
1. При достижении агрегирования и обобщения интерпретированные строки ставки коэффициентов могут быть сопоставлены процент в пределах:
2. В интервале между минимом и максимумом значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, крупных, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.
В интервале между максимумом и минимумом значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и средних городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

01.04.2022

© 2013 - 2022 Ассоциация «СтатРиелт» | Свидетельство №ИП10520000010 от 24.02.2010. Министерство юстиции Российской Федерации
Объект: Канонерское. Сметаново 1

Базовые тарифы по страхованию имущества

<https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

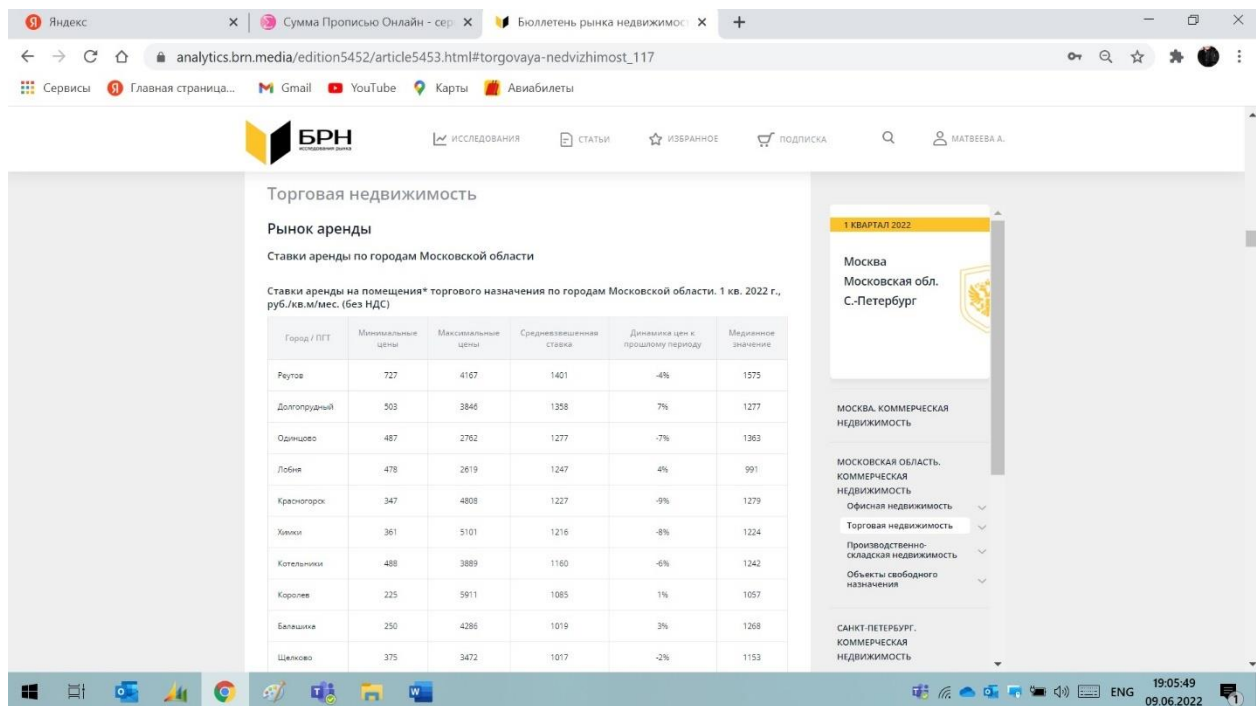


Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

От чего зависит стоимость?
Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы)

Финансовые условия



Торговая недвижимость
Рынок аренды
Ставки аренды по городам Московской области

Ставки аренды на помещения* торгового назначения по городам Московской области. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Город / П/Т	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Реутов	727	4167	1401	-4%	1575
Долгопрудный	503	3846	1338	7%	1277
Одинцово	487	2762	1277	-7%	1363
Лобня	478	2619	1247	4%	991
Красногорск	347	4808	1227	-9%	1279
Химки	361	5101	1216	-8%	1224
Котельники	488	3889	1160	-6%	1242
Королев	225	5911	1085	1%	1057
Балашиха	250	4286	1019	3%	1268
Щелково	375	3472	1017	-2%	1153

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_117

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

Город	2021	2022	Изменение	2022	
Лыткарино	406	1670	807	2%	945
Москва	292	2078	802	8%	799
Дмитров	401	1137	761	2%	825
Наро-Фоминск	335	1084	748	-3%	786
Ивантеевка	340	1500	746	-4%	823
Ступино	368	1347	742	-6%	619
Орехово-Зуево	378	882	741	-8%	782
Ногинск	364	1478	736	-6%	808
Клин	357	1379	705	-2%	725
Электросталь	292	2083	669	-1%	738
Коломна	281	2030	657	3%	794
Павловский Посад	384	1339	652	9%	672
Серпухов	241	3049	628	6%	736
Кашира	556	1111	623	-4%	659
Электроулицы	417	833	608	3%	641
Волоколамск	395	1182	597	3%	649

1 КВАРТАЛ 2022

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

19:06:09
09.06.2022

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_117

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

Город	2021	2022	Изменение	2022	
Истрин**	204	877	389	-6%	624
Шатура***	399	1333	566	-4%	670
Луховицы	292	1000	548	-5%	596
Егорьевск	292	1700	547	-5%	674
Воорзенск	487	845	538	-4%	603
Электрогорск**	425	840	523	2%	609
Руза**	292	1716	517	-5%	634
Дубна	303	1026	515	-4%	582

*Без учета ОСЗ.
**Без учета отечественных единичных предложений торговых помещений.
***Минимальное количество предложений.

Источник: brnmedia

Средневзвешенные ставки аренды на помещения* торгового назначения в городах Московской области**, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Город	Ставка
Реутов	1401
Долгопрудный	1358
Одинцово	1277
Лобня	1247
Красногорск	1227
Химки	1216
Котельники	1160
Королев	1085

1 КВАРТАЛ 2022

Москва
Московская обл.
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственно-складская недвижимость
- Объекты свободного назначения

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

19:06:23
09.06.2022

Яндекс | analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_117

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

Источники: brn.media

Наро-Фоминск	487	1148	549	684
Шатура	427	592	546	569

Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Среднеарифметическая ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	239	5911	1337	1%	1248
> 50 ≤ 100	221	4192	1251	-4%	1178
> 100 ≤ 200	225	4422	1098	2%	1061
> 200 ≤ 300	204	3349	1028	-3%	952
> 300 ≤ 500	218	2805	916	3%	894
> 500 ≤ 1000	250	2454	853	4%	805
> 1000 ≤ 2000	292	2000	803	8%	793
> 2000 ≤ 5000*	260	1219	741	-1%	707

*Единые предложения.

Источники: brn.media

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КСК группа
АУДИТ И КОНСАЛТИНГ

19:06:44 09.06.2022

Яндекс | analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_117

БРН

ИССЛЕДОВАНИЯ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА

Цены предложения по городам Московской области

Цены предложения на помещения* торгового назначения по городам Московской области. 1 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

Город / П/Т	Минимальные цены	Максимальные цены	Среднеарифметическая цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Котельники***	104 550	214 724	140 504	-2%	130 573
Одинцово	40 804	224 806	116 206	4%	114 839
Реутов	47 619	218 638	113 918	8%	110 564
Красногорск	54 348	233 720	105 463	5%	108 467
Мытищи	46 875	253 623	96 990	4%	104 726
Долгопрудный	44 133	238 095	95 039	9%	91 537
Истра	51 352	102 548	94 772	-3%	94 261
Видное***	70 225	190 747	94 306	-6%	97 352
Химки	29 451	255 556	92 683	4%	93 685
Люберцы	34 047	214 461	92 359	-2%	102 465
Домодехово	43 333	145 833	91 558	6%	88 626
Балашиха	37 721	272 904	90 783	7%	98 045
Посольское	27 233	108 036	80 638	8%	84 416

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Capital Legal Services
ВЕДУЩАЯ РОССИЙСКАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА, РАБОТАЮЩАЯ ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ

cls.ru

19:06:59 09.06.2022

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_117

БРН

Город	Предложения	Средняя цена	Изменение	Средняя площадь
Чехов	27 241	172 925	5%	60 483
Электросталь	30 988	90 786	-6%	55 236
Лыткарино	36 145	84 204	-5%	68 410
Щелково	38 760	100 671	-5%	56 147
Фрязино	47 634	58 275	-5%	56 373
Сергиев Посад	34 253	83 333	-2%	51 014
Клин	35 802	86 351	-4%	68 352
Павловский Посад***	37 037	77 592	1%	57 265
Дубна	37 991	98 103	-4%	52 173
Коломна	33 590	103 123	-4%	53 251
Раменское	36 051	148 810	-6%	59 383
Ногинск	34 946	87 719	-3%	56 285
Серпухов	38 863	71 429	6%	54 828
Бронницы**	43 718	55 827	2%	46 231
Дмитров	30 662	51 829	-2%	41 362

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КСК групп
АУДИТ И КОНСАЛТИНГ

19:07:15
09.06.2022

analytics.brn.media/edition5452/article5453.html#torgovaya-nedvizhimos_117

БРН

Город	Предложения	Средняя цена	Изменение	Средняя площадь
Электроули	23 701	86 691	7%	49 013
Шатура	27 488	114 839	-4%	48 698
Черноголовка**	36 657	69 865	2%	48 031
Наро-Фоминск**	30 637	77 539	2%	48 352
Егорьевск	24 752	86 257	-4%	51 035
Талдом**	41 667	46 753	8%	43 628
Кашира**	21 111	51 813	-2%	45 274
Озеры	25 323	61 534	6%	45 286
Орехово-Зуево	19 736	79 572	-3%	30 724
Луховицы	25 974	53 217	2%	39 674
Воскресенск**	20 773	38 291	-2%	28 462

*Без учета ОСЗ
** В локации отмечены единичные предложения торговых помещений.
***Минимальное количество предложений.

Средневзвешенные цены предложений на помещения* торгового назначения в городах Московской области**, 1 кв. 2022 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)

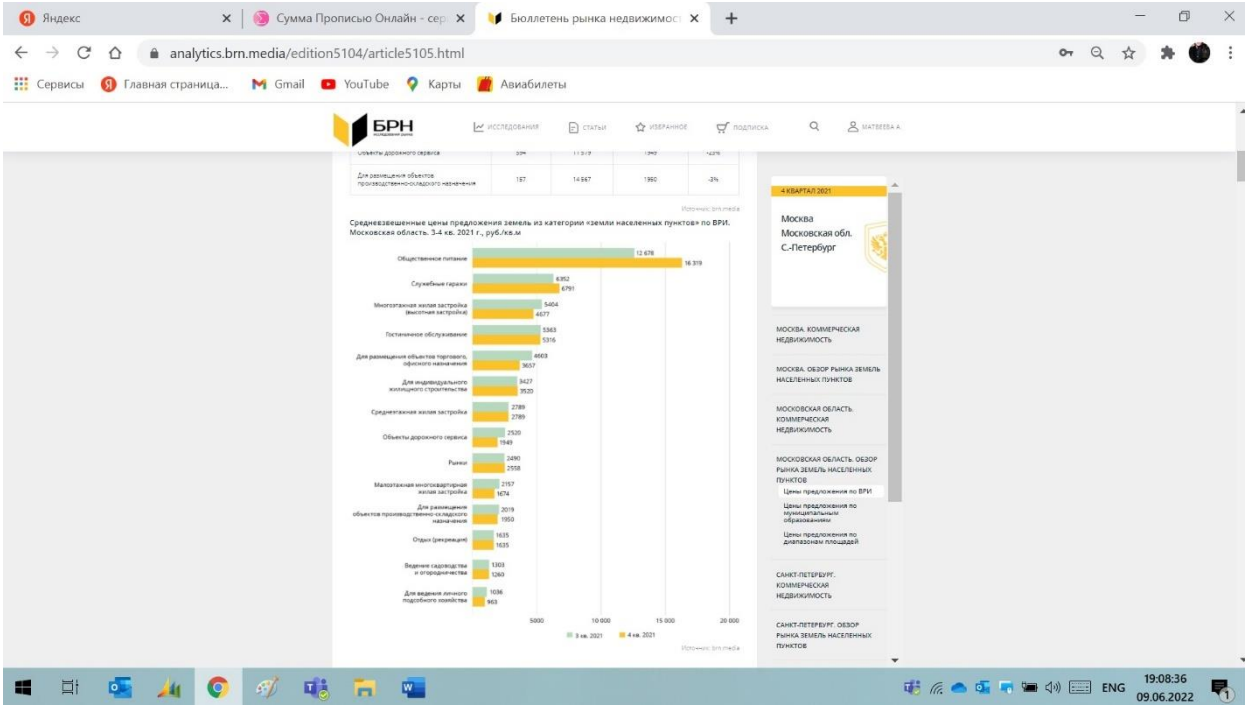
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Производственно-складская недвижимость
Объекты свободного назначения

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

CLS Capital Legal Services
ВЕДУЩАЯ РОССИЙСКАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА, РАБОТАЮЩАЯ ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ

cls.ru

19:07:31
09.06.2022



Среднезвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынки		Общественное питание		Гостиничного обслуживания	
	Цены, руб./кв.м	Динамика цен, % к предыдущему периоду	Цены, руб./кв.м	Динамика цен, % к предыдущему периоду	Цены, руб./кв.м	Динамика цен, % к предыдущему периоду	Цены, руб./кв.м	Динамика цен, % к предыдущему периоду
Вологодский г.о.	2727	23%	-	-	-	-	-	-
Вологодский г.д.	3956	32%	-	-	-	-	-	-
г.о. Валуево	11 528	-1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Вязьма	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Волоколамск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	3913	25%	-	-	-	-	2118	0%
г.о. Дубна	8942	0%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	10 222	-1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	25 833	76%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	1403	39%	-	-	43%	ниж	-	-

Яндекс | Сумма Прописью Онлайн - сер | Бюллетень рынка недвижимости | analytics.brn.media/edition5104/article5105.html

Сервисы | Главная страница... | Gmail | YouTube | Карты | Авиабилеты

БРН | ИССЛЕДОВАНИЕ | СТАТЬИ | ИЗБРАННОЕ | ПОДПИСКА | МАТЕВЕВА А.

Диапазон площадей, сот.	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом	Рынок	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом	Общественная собственность	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом	Муниципальная собственность	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом
> 30 ≤ 50	3000	-28.8%	17100	0%	-	-	-	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	-	13 656	-4%	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	3491	-22%	-	-	-	6190	7%	-	-	-	
> 300 ≤ 500	1227	-62% ⁽²⁾	1000	0%	-	6600	-4%	-	-	-	
> 500 ≤ 1000	2006	-34% ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	
> 1000	1930	18%	-	-	-	4302	-33%	-	-	-	

Источник: Сплитска

Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 4 кв 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, сот.	Для размещения объектов торгового назначения		Рынок		Общественная собственность		Муниципальная собственность	
	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом	Цена, руб./кв. м	Динамика цены по сравнению с прошлым периодом
≤ 5	10 680	-18%	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	11 686	22%	-	-	4276	н.д.	-	-
> 10 ≤ 15	8142	-12%	-	-	-	-	2142	-69% ⁽²⁾
> 15 ≤ 20	6278	4%	2324	0%	19 034	91% ⁽²⁾	5533	9%
> 20 ≤ 30	4048	-16%	2725	0%	-	-	-	-
> 30 ≤ 100	6892	17%	-	-	-	-	1739	0%
> 100 ≤ 200	7124	1%	-	-	-	-	-	-
> 200 ≤ 300	3613	22%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 1000	2176	21%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1871	80% ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-

Источник: Сплитска

4 КВАРТАЛ 2021

- Москва
- Московская обл.
- С-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения по муниципальным образованиям

Цены предложения по диапазонам площадей

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

19:09:32 09.06.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



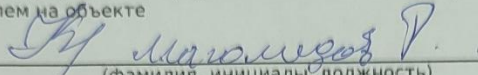
ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"7" июня 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №6 к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26.11.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"

Я, Кристина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

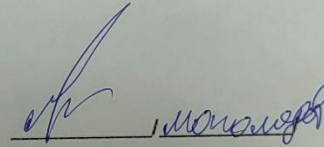

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, д. 12, а именно:

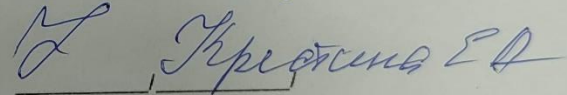
- нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д.12;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, д. 12

Стороны:

Представитель на объекте



Представитель АО "НЭО Центр"



NEO

Дата проведения осмотра: 2 июня 2022 г.

Объект оценки представляет собой:

- нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д.12;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, д. 12.

Окружающая застройка: французский тип дома

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально):

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте):

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	<u>хорошо</u>
Газоснабжение	<u>хорошо</u>
Водоснабжение	<u>хорошо</u>
Канализация	<u>хорошо</u>
Лифт	<u>(отсутствует) +</u>
Кондиционирование	<u>+</u>
Вентиляция	<u>+</u>
Система оповещения в случае пожара	<u>+</u>
Система контроля доступа	<u>+</u>

Внешнее благоустройство: хорошо

Наличие парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания:

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 2. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 3. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 4. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 5. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 6. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 7. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 8. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 9. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 10. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 11. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 12. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 13. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 14. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 15. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 16. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 17. 1 этаж. (внутренние помещения)



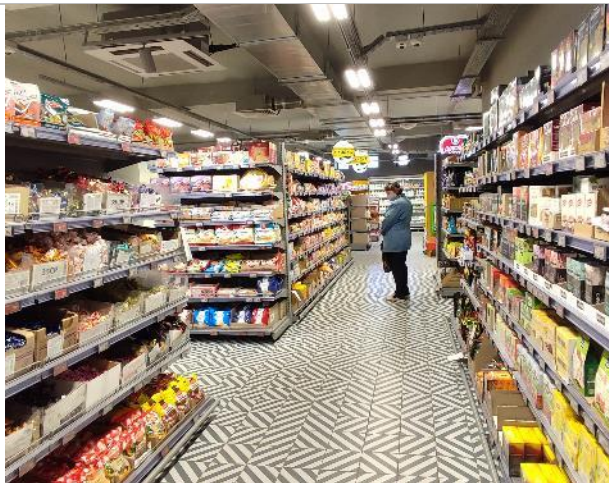
Фотография 18. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 19. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 20. 1 этаж. (внутренние помещения)



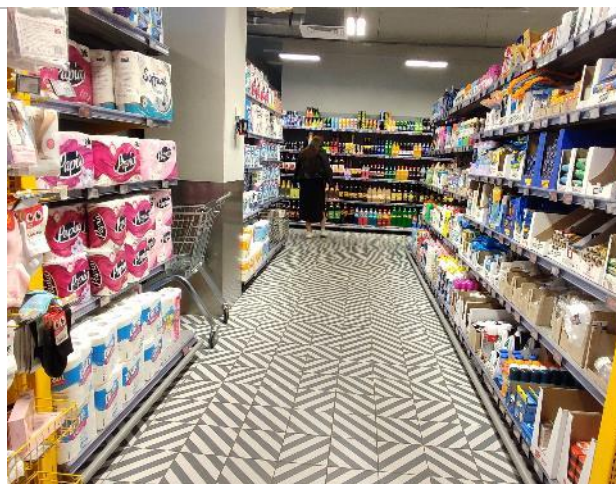
Фотография 21. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 22. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 23. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 24. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 25. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 26. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 27. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 28. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 29. 1 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 30. 1 этаж. Противоположный вход от пятерочки. (внутренние помещения)



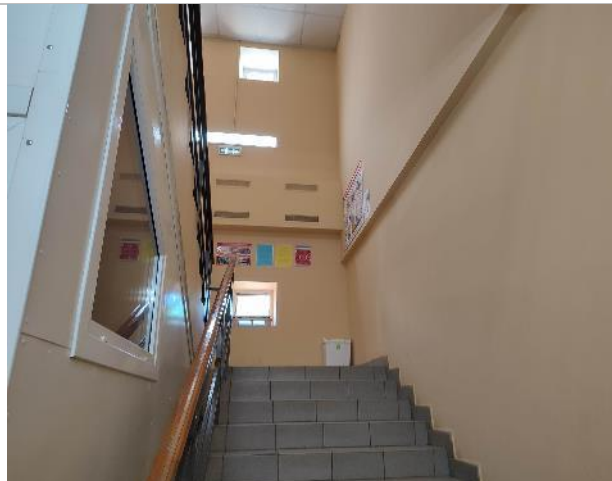
Фотография 31. 1 этаж. Противоположный вход от пятерочки. (внутренние помещения)



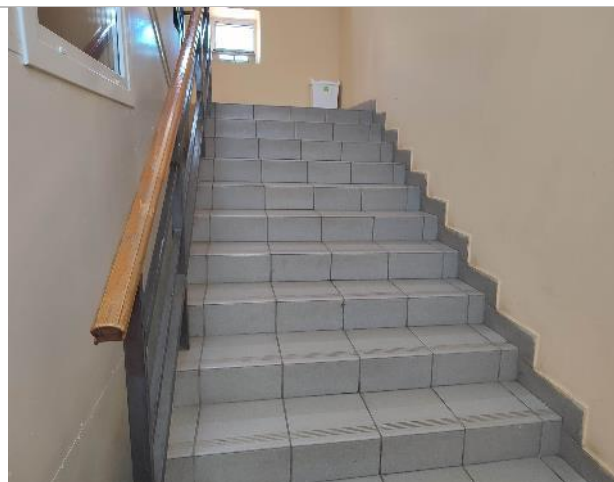
Фотография 32. 1 этаж. Противоположный вход от пятерочки. (внутренние помещения)



Фотография 33. 1 этаж. Противоположный вход от пятерочки. (внутренние помещения)



Фотография 34. 1 этаж. Противоположный вход от пятерочки. (внутренние помещения)



Фотография 35. 1 этаж. Противоположный вход от пятерочки. (внутренние помещения)



Фотография 36. 1 этаж. электрощитовая вход с улицы. (внутренние помещения)



Фотография 37. 1 этаж. электрощитовая вход с улицы. (внутренние помещения)



Фотография 38. 1 этаж. электрощитовая вход с улицы. (внутренние помещения)



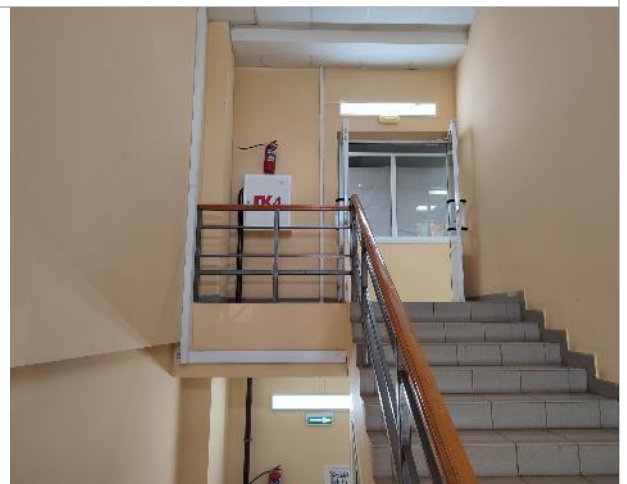
Фотография 39. 1 этаж. электрощитовая вход с улицы. (внутренние помещения)



Фотография 40. 1 этаж. электрощитовая вход с улицы. (внутренние помещения)



Фотография 41. 1 этаж. электрощитовая вход с улицы. (внутренние помещения)



Фотография 42. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 43. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 44. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 45. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 46. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 47. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 48. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 49. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 50. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 51. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 52. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 53. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 54. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 55. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 56. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 57. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 58. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 59. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 60. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 61. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 62. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 63. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 64. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 65. 2 этаж. (внутренние помещения)



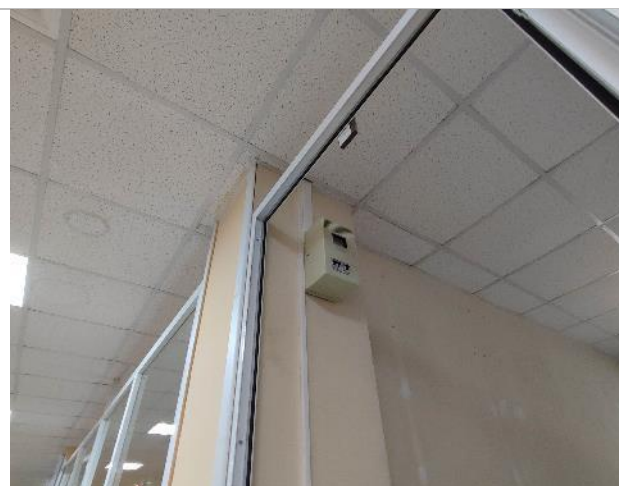
Фотография 66. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 67. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 68. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 69. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 70. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 71. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 72. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 73. 2 этаж. (внутренние помещения)



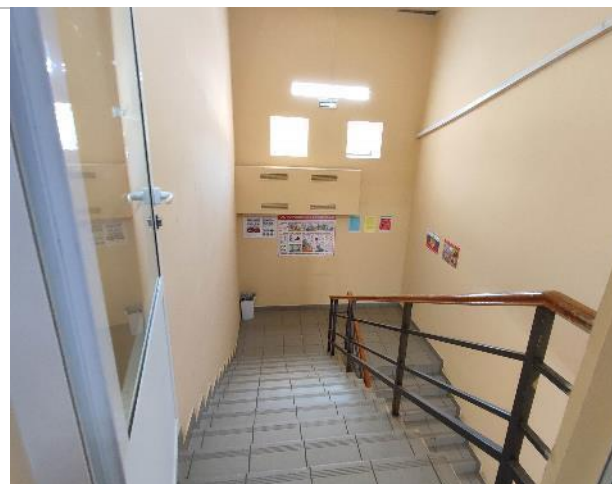
Фотография 74. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 75. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 76. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 77. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 78. 2 этаж. (внутренние помещения)



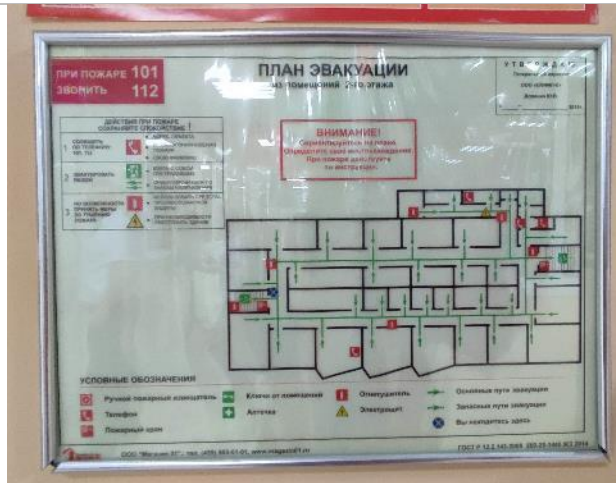
Фотография 79. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 80. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 81. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 82. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 83. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 84. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 85. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 86. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 87. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 88. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 89. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 90. 2 этаж. (внутренние помещения)



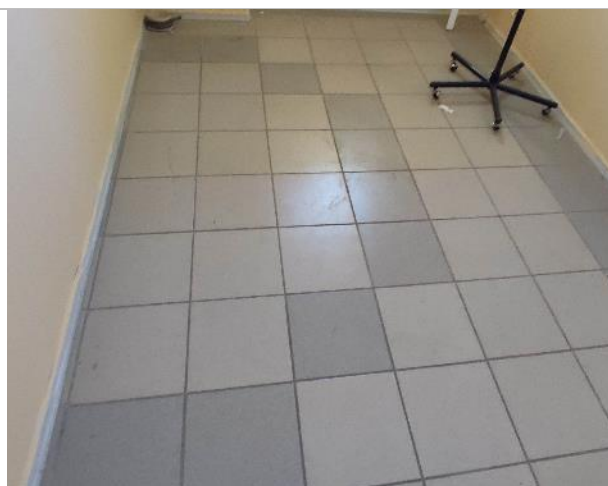
Фотография 91. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 92. 2 этаж. (внутренние помещения)



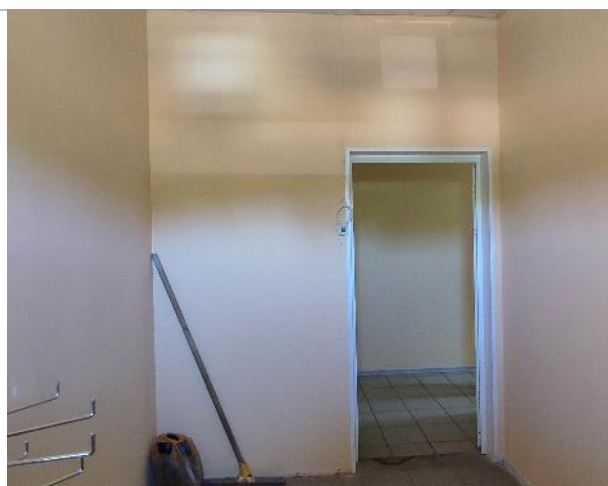
Фотография 93. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 94. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 95. 2 этаж. (внутренние помещения)



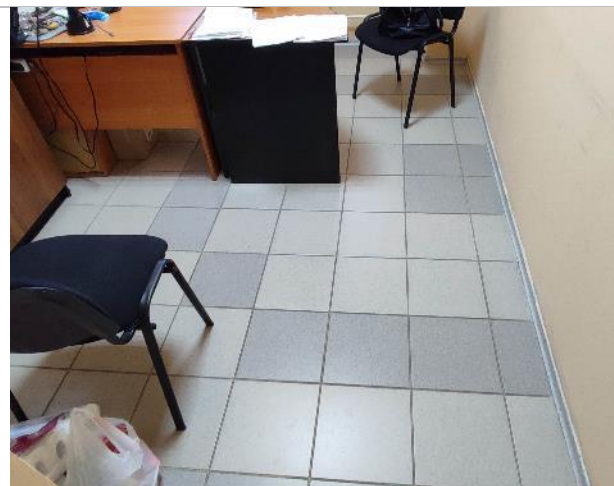
Фотография 96. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 97. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 98. 2 этаж. (внутренние помещения)



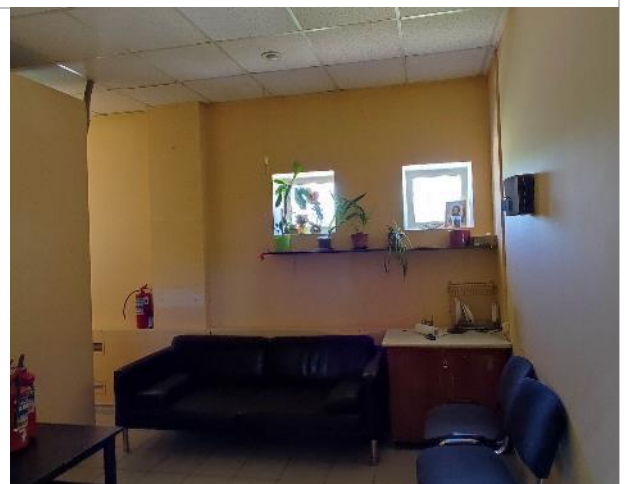
Фотография 99. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 100. 2 этаж. (внутренние помещения)



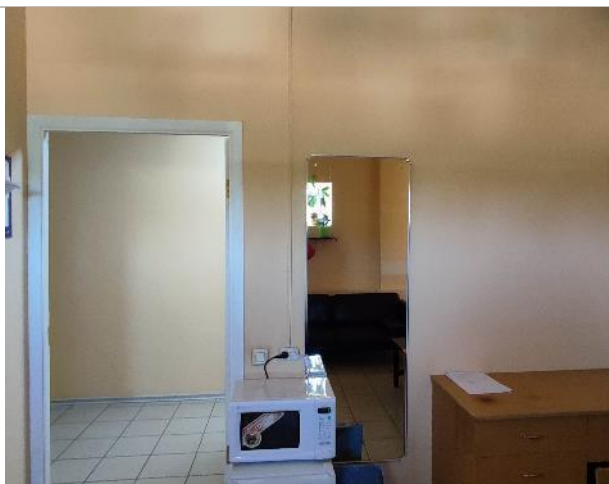
Фотография 101. 2 этаж. (внутренние помещения)



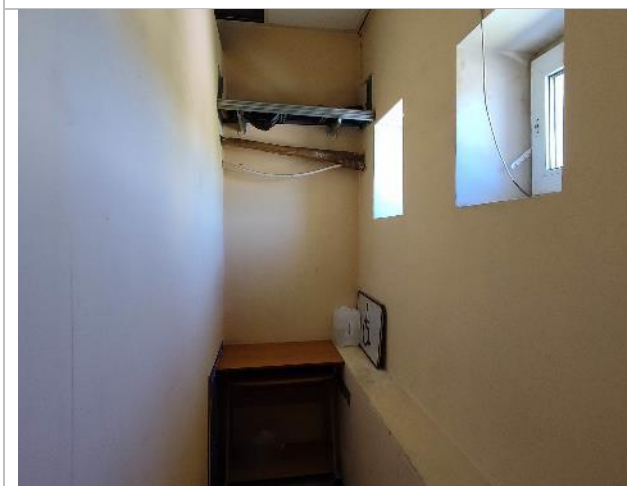
Фотография 102. 2 этаж. (внутренние помещения)



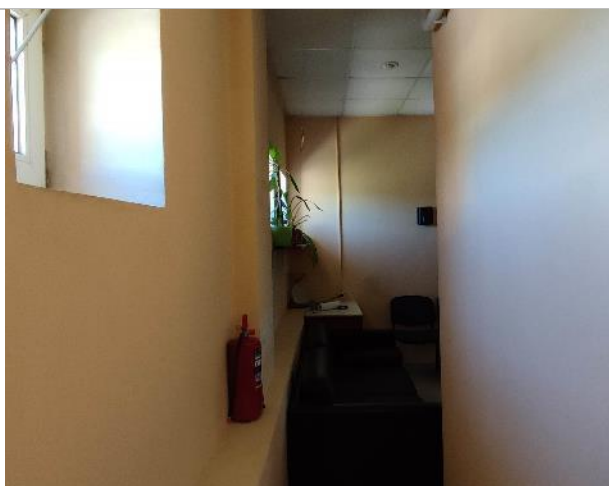
Фотография 103. 2 этаж. (внутренние помещения)



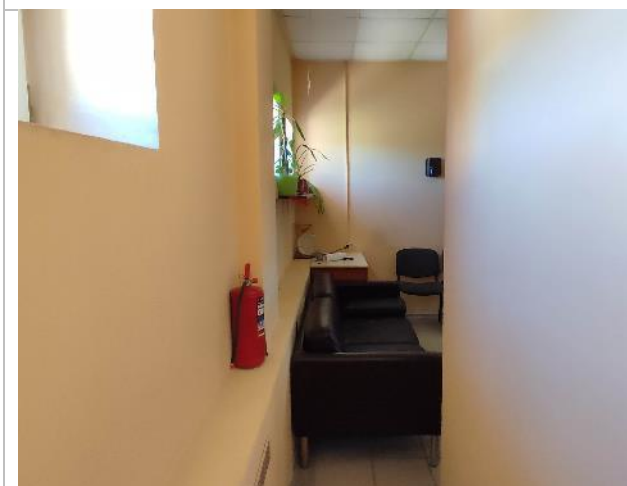
Фотография 104. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 105. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 106. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 107. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 108. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 109. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 110. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 111. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 112. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 113. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 114. 2 этаж. (внутренние помещения)



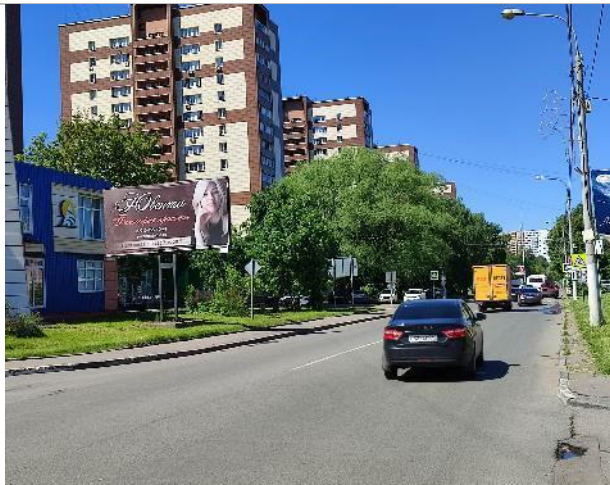
Фотография 115. 2 этаж. (внутренние помещения)



Фотография 116. Фасад здания, парковка



Фотография 117. Фасад здания, парковка



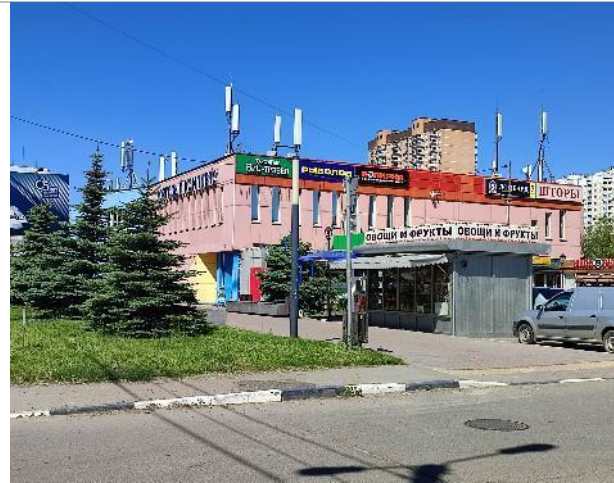
Фотография 118. Подъездные пути



Фотография 119. Подъездные пути



Фотография 120. Подъездные пути



Фотография 121. Фасад здания, парковка



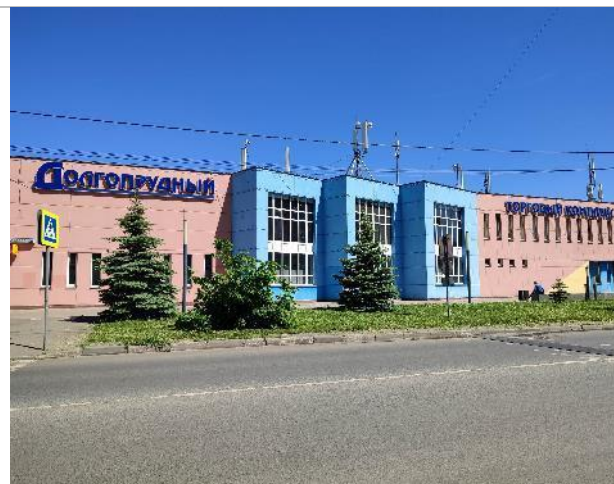
Фотография 122. Фасад здания, парковка



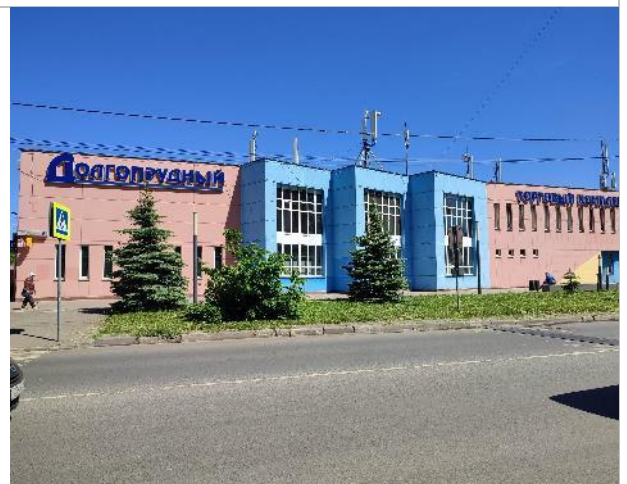
Фотография 123. Номер здания



Фотография 124. Номер здания



Фотография 125. Фасад здания



Фотография 126. Фасад здания



Фотография 127. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 128. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 129. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 130. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 131. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 132. Входная группа



Фотография 133. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 134. Окружающая застройка



Фотография 135. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 136. Фасад здания, окружающая застройка



Фотография 137. Окружающая застройка, парковка



Фотография 138. Окружающая застройка, парковка



Фотография 139. Окружающая застройка, парковка



Фотография 140. Окружающая застройка, парковка



Фотография 141. Фасад здания, парковка



Фотография 142. Фасад здания, парковка

Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя