
 Управленческое  
консультирование

Инжиниринг

**Оценка и  
финансовое  
консультирование**

 Привлечение  
финансирования

 Юридическое  
и налоговое  
сопровождение

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-7 ОТ 22.06.2022 Г.

## ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:04:0002007:4008, ПЛОЩАДЬЮ 980,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 109456, Г. МОСКВА, Р-Н РЯЗАНСКИЙ, УЛ. ПАПЕРНИКА, Д. 7, КОРП. 2, ПОМ. 1, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ 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

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	4
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	13
3.2. Местоположение объекта оценки.....	14
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	26
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	28
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	30
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>31</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>34</b>
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации .....	34
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2022 г.....	35
5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами .....	38
5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов .....	40
5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	41
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2022 г. ....	43
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>62</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	62
6.2. Классификация основных средств .....	65
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	67
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	67
6.5. Этапы проведения оценки.....	70
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	70
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	76
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>78</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	78
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	78
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>97</b>

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	97
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	97
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>107</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	107
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	109
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>110</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>111</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008
<b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b>	Задание на оценку №7 от 08.06.2022 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"
<b>Дата составления Отчета</b>	22.06.2022 г.
<b>Порядковый номер Отчета</b>	ОКНИП-ТС-2042/19-7
<b>Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)</b>	Не предоставлена
<b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки<sup>1</sup>.</b>	217 786 000 (Двести семнадцать миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч) руб.
<b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)</b>	Не применялся
<b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)</b>	228 711 000 (Двести двадцать восемь миллионов семьсот одиннадцать тысяч) руб.
<b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)</b>	208 096 000 (Двести восемь миллионов девяносто шесть тысяч) руб.
<b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС)</b>	<b>218 404 000 (Двести восемнадцать миллионов четыреста четыре тысячи) руб.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости<sup>2</sup></b>	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

### 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".

<sup>1</sup> В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату.

<sup>2</sup>В соответствии с п. 26 ФСО №1

	Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
<b>Дата оценки</b>	22.06.2022 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	08.06.2022 г.– 22.06.2022 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>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.</li> <li>8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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</li> </ol>	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	Нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату): <ul style="list-style-type: none"> <li>• первоначальная стоимость,</li> <li>• остаточная стоимость.</li> </ul> </li> <li>2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</li> <li>3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату).</li> <li>4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания.</li> </ol>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Нежилое помещение – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", на основании выписки из ЕГРН от 11.09.2020 г.</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– нежилое помещение – аренда, доверительное управление.</li> </ul> <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p>
<p><b>Форма Отчета Оценщика</b></p>	<p>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота.</p>
<p><b>Особенности проведения осмотра объекта оценки</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b></p>	<p>Отсутствует</p>
<p><b>Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость</b></p>	<p>Определять не требуется</p>
<p><b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Срок проведения оценки</b></p>	<p>8 (восемь) рабочих дней</p>
<p><b>Дата представления Отчета Заказчику</b></p>	<p>22.06.2022 г., при условии предоставления Заказчиком Исполнителю исходной документации, необходимой для оказания Услуг по настоящему заданию на оценку, в срок до 17.06.2022 г.</p>

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
<b>Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя</b>	<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 страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.</p>
<b>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"</b>	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"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	<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>

	Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	14 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков <sup>3</sup> . Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Отсутствует
<b>Заказчик</b>	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
<b>Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика</b>	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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



## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Применяемые стандарты оценки<sup>4</sup>

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**

<sup>4</sup> Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

## РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 17.06.2022 г. — 8,95%<sup>5</sup>.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>6</sup>, 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

---

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

<sup>6</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.15 раздела 5.4.7 Отчета

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 аренды<sup>7</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

8. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН от 11.09.2020 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого объекта осуществлялась без учета данного обременения.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
10. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
11. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 09.06.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 22.06.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
12. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
13. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды, предоставленного Заказчиком. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные

<sup>7</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

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

14. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
15. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
16. Справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

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

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

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения.

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

17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №7 от 08.06.2022 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 является нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Оцениваемое помещение представляет собой торговое помещение с отдельным входом, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Пятерочка".

Общие сведения об оцениваемом нежилом помещении представлены в табл. 3.1.

**Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I ЮВАО, р-н Рязанский ст. м. "Окская"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 11.09.2020 г.
Наличие ограничений (обременений) прав	Аренда, доверительное управление
Общее описание объекта	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002007:4008
Площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	-
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 22.06.2022 г.), руб. (НДС не учитывается) <sup>8</sup>	217 786 000
Кадастровая стоимость, руб.	42 701 505,29
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	43 559,63
Существующие ограничения (обременения) права	№77-01/04-1242/2004-70 от 21.01.2005 (Аренда (в том числе, субаренда)) №77:04:0002007:4008-77/051/2020-6 от 04.09.2020 (Доверительное управление)

*Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов*

<sup>8</sup> В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату.

### 3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I.

#### **Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа<sup>9</sup>**

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

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет более 1,3 млн человек (11% населения Москвы).

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

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

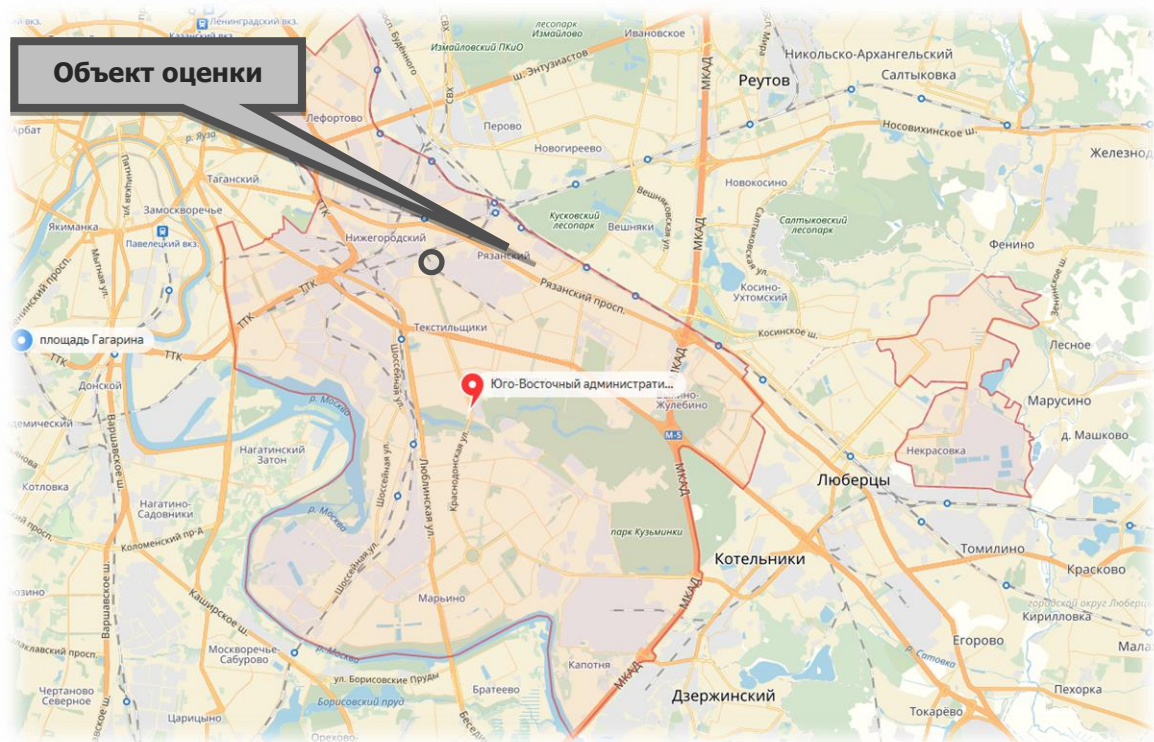
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

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

<sup>9</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ); <http://uvao.mos.ru/>

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

### Краткая характеристика района Рязанский, в котором расположен объект оценки<sup>10</sup>

Район Рязанский входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование "Рязанское". Район занимает территорию в 648,52 га. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 110,5 тыс. чел. (2022 г.).

Ранее на этой местности находились поселение Вязовка, поселок дачного типа Вешняки, поселок МПС, деревни Плющево и Чухлинка. Нынешняя территория Рязанского района вошла в состав столицы в 1960 году, после строительства МКАД. Изначально она относилась к Ждановскому району Москвы, а с 1969 года — к Волгоградскому. Свой сегодняшний статус район официально получил в 1995 году.

Рязанский район располагает одной станцией метрополитена "Рязанский проспект" Таганско-Краснопресненской линии и тремя железнодорожными станциями Московской железной дороги: платформами "Вешняки" и "Плющево" Казанского направления и платформой "Чухлинка" Горьковского направления. На территории Рязанского района в 2018-м году планируется открытие станций метро "Окская улица" (Кожуховская линия) на пересечении Окской улицы и Рязанского проспекта и "Стахановская улица" (Кожуховская линия) на пересечении Стахановской улицы и Рязанского проспекта.

Основными автомобильными магистралями Рязанского района являются — Рязанский проспект, 2-й Грайвороновский проезд, улица Академика Скрябина, 1-я Новокузьминская улица и улица Паперника.

Образовательная система в Рязанском районе представлена 14 детскими садами, 11 средними образовательными школами, 2 частными школами, 2 центрами образования, Московским колледжем радиоэлектроники и автоматизации, Учебно-производственным комбинатом и Всероссийской налоговой академией.

<sup>10</sup> <https://ru.wikipedia.org>; <http://mosopen.ru/>; <http://street-moscow.ru/>; [www.moscowmap.ru](http://www.moscowmap.ru); <http://uvao.mos.ru/>

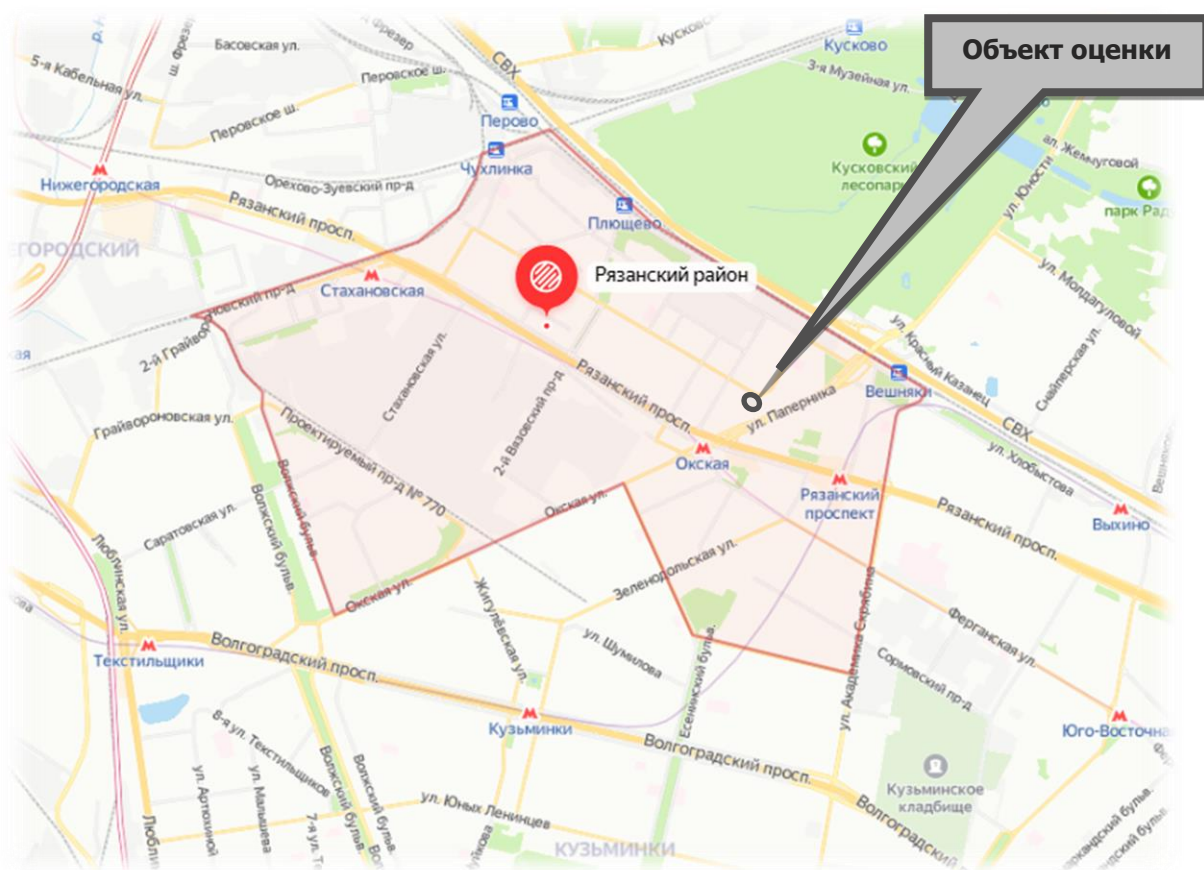
К объектам местной здравоохранительной инфраструктуры относятся 2 взрослые и 1 детская поликлиники, частные стоматологические клиники, аптеки, а также медсанчасть завода "Молния".

В районе находятся 12 научно-исследовательских организаций и 12 крупных предприятий производственного характера (Ремонтный завод Мосэнерго, ЖБК-2, Завод опытных изделий и конструкций (ЗОКИО), ПО Машиностроительный завод "Молния", ЗАО "Светотехнический завод "Сатурн"", Хлебозавод № 25, ОАО "Московский механический завод №3" (один из старейших заводов района, основан еще в 1938 году), СКС СТАНКО - ведущее предприятие станкостроительной отрасли по выпуску новых токарно-винторезных и специальных станков по торговому знаком "ЗТС").

Кроме того, здесь располагаются известный Дворец культуры имени 40-летия Октября, кинотеатр "Восход" и Московский музыкальный государственный театр под руководством Г. Чихачева.

В Рязанском районе планируются работы по озеленению улиц, обустройству общественных мест отдыха и улучшению общего благоустройства территории.

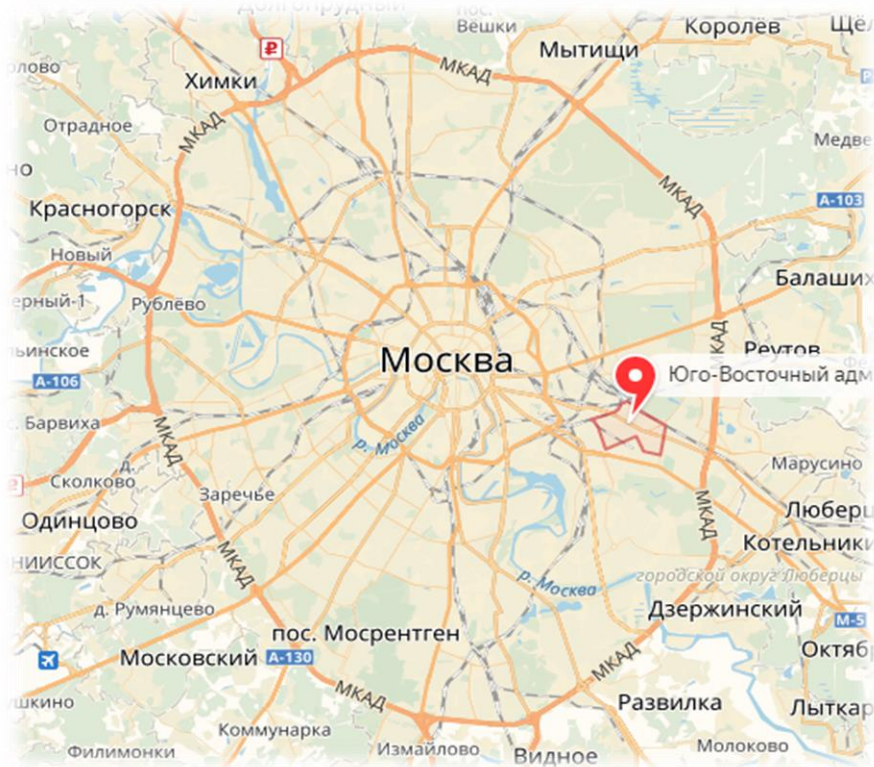
### Рисунок 3.2. Карта Рязанского района



Источник: <http://maps.yandex.ru>



**Рисунок 3.3. Расположение Рязанского района на карте г. Москвы**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

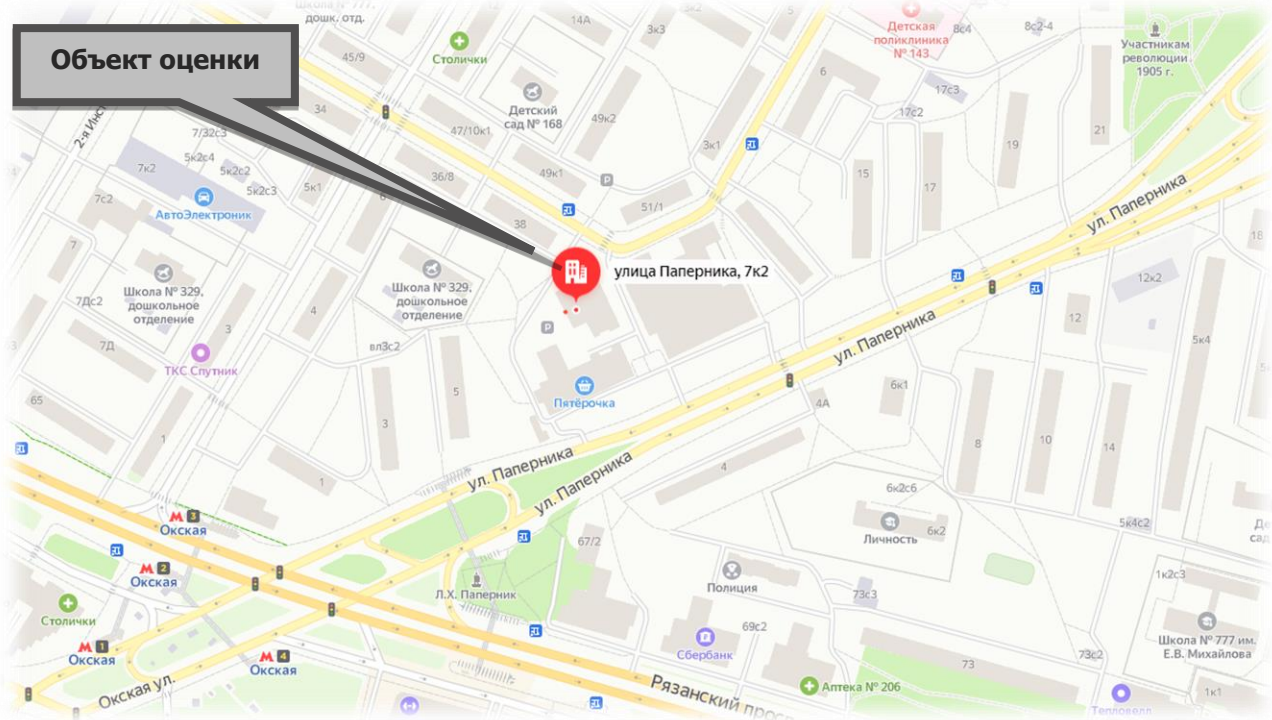
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.4, Рисунок 3.5).

**Таблица 3.2. Характеристика местоположения объектов оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Район расположения	ЮВАО, р-н Рязанский
Станция метро	ст. м. "Окская"
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: "Яснополянская улица" расположена на расстоянии 140 м, ближайшая станция метрополитена "Окская" расположена на расстоянии 410 м. Основной транспортной магистралью являет ул. Паперника и ул. Яснополянская
Плотность и тип застройки	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
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 3.4. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

### **Локальное местоположение**

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

На расстоянии 140 м от объекта оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Яснополянская улица", ближайшая станция метрополитена "Окская" расположена на расстоянии 410 м. Основной транспортной магистралью является ул. Паперника и ул. Яснополянская. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком.

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

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

### **Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта**

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

*Основные преимущества объекта оценки:*

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

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

## **3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

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

- копию выписки ЕГРН от 11.09.2020 г.;
- копию Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение №131 от 04.10.2004 г.;
- копию Дополнительного соглашения №7 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 01.08.2010 г.;
- копию Дополнительного соглашения №12 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 15.05.2018 г.;
- копию Дополнительного соглашения №15 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г.;
- копию Дополнительного соглашения №16 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 17.02.2022 г.;
- копию поэтажного плана от 09.03.2004 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

#### **Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое помещение зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

**Допущение.** В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.09.2020 г., у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

**Допущение.** В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>11</sup>, 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
- (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 аренды<sup>12</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

#### **Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях**

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

---

<sup>11</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.15 раздела 5.4.7 Отчета

<sup>12</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого помещения приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3).

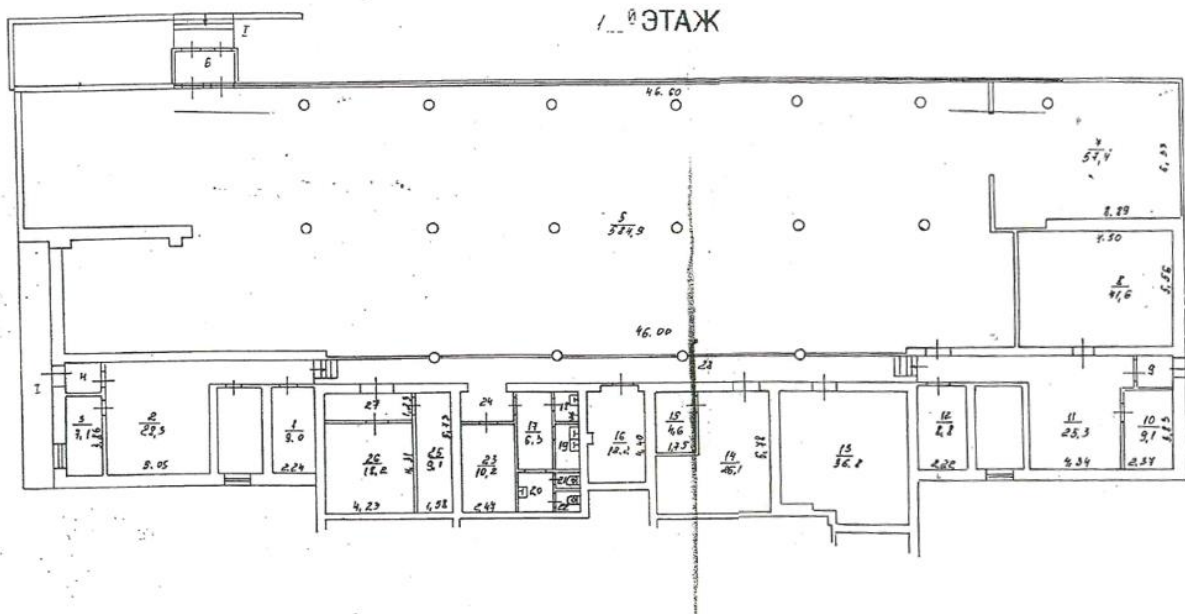
**Таблица 3.3. Описание физических свойств оцениваемого здания**

Наименование	Характеристика
<b>Общая характеристика здания</b>	
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1967
Срок полезной службы, лет	58 <sup>13</sup>
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	980,3
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
<b>Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения</b>	
Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
Фундамент	Ленточный
Материал перекрытия	Железобетонные
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии
<b>Объемно-планировочные решения оцениваемого здания</b>	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемого здания, кв. м	980,3
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Площадь подвала, кв. м	-
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
<b>Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение</b>	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

*Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра*

<sup>13</sup> 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.

**Рисунок 3.6. План оцениваемого помещения**



Источник: копия поэтажного плана от 09.03.2004 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 г. Москвы.

### **Информация об инженерных коммуникациях**

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

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

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

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

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

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

### **Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах**

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду до 2024 г. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4).

#### Согласно рекомендациям АРБ<sup>14</sup>:

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

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

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

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды объекта оценки соответствуют верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта (табл. 5.17) (соответствует верхней границе<sup>15</sup>), поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия договора аренды.

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

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

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

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

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

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

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

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

<sup>14</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

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

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. 4.5. долгосрочного договора аренды, Арендатор вправе заявить требования о расторжении договора в случаях:

1. когда Арендодатель в течение 10 рабочих дней с момента получения акта материального ущерба не возместит материальный ущерб, предусмотренный пунктами 2.1.3. и 4.2 путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора;
2. арендодатель нарушил оно из нескольких обязательств, предусмотренных договором.

В соответствии с п. 5.2. долгосрочного договора аренды в случае, если за 30 дней до окончания срока действия Договора аренды ни одна из сторон (Арендатор и Арендодатель) не заявит о своих намерениях о его расторжении, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

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 действующему договору аренды составляет 26 271 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 22,9 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 22,9 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). (Таблица 5.15).

По данным аналитиков<sup>16</sup>, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения в Юго-Восточном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 20 649 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 033 до 132 749 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.9).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды на уровне 26 271 руб./кв. м/год без НДС) и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным данным для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в дополнительном соглашении №15 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г. и в дополнительном соглашении №16 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 17.02.2022 г.

<sup>16</sup> [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)



**Таблица 3.4. Основные условия Договора аренды**

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы с 22.06.2022 по 21.06.2023 г., руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 01.02.2022 по 30.06.2022 г., руб./мес., без НДС согласно ДС №16 от 17.02.2022 г.	Фиксированная ставка арендной плата с 01.07.2022 по 30.06.2023 г., руб./мес., без НДС <sup>17</sup>	Фиксированная ставка арендной плата с 22.06.2022 по 21.06.2023 г., руб./мес., без НДС	Коммерческие условия
1	<p>Договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение №7 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 01.08.2010 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение №12 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 15.05.2018 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение №15 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г.</p> <p>Дополнительное соглашение №16 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 17.02.2022 г.</p>	980,30	2 189,24	2 027 464,63	2 149 112,51	2 146 112,97 <sup>18</sup>	<p>Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением.</p> <p>Арендатор компенсирует Арендодателю затраты последнего по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной связью, содержанием общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади.</p> <p>Срок действия договора устанавливается по 30 сентября 2024 г. Если за 30 дней до окончания срока действия Договора аренды ни одна из сторон (Арендатор и Арендодатель) не заявит о своих намерениях о его расторжении, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.</p> <p>Досрочное расторжение Договора аренды возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной стороны не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты.</p> <p>Согласно п. 1.2. Дополнительного соглашения №10 от 19.01.2016 г. к Долгосрочному договору аренды, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы по истечении каждого календарного года, но не более, чем на 6%.</p>

Источник: данные Заказчика

<sup>17</sup> С учетом индексации 6% (Согласно п. 1.2. Дополнительного соглашения №10 от 19.01.2016 г. к Долгосрочному договору аренды, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы по истечении каждого календарного года, но не более, чем на 6%).

<sup>18</sup> = (2 027 464,63 руб. (Фиксированная ставка арендной плата с 01.02.2022 по 30.06.2022 г.) \* 9 дней + 2 149 112,51 руб. (Фиксированная ставка арендной плата с 01.07.2022 по 30.06.2023 г.) \* (365-9) дней (кол-во дней до конца прогнозного периода))/365

### 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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Xв}) \times \text{Vенао},$$

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;

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

**Ненао** — 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";

**Vms, Vокос, Vенао** — 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).

Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице 3.5.

**Таблица 3.5. Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение**

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Площадь, кв. м	980,3
Год постройки/реконструкции	1967
Хронологический возраст	54
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	37 <sup>19</sup>
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65

<sup>19</sup> = 50 x 0,74, где 0,74 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	48 <sup>20</sup>
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	44 <sup>21</sup>
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>43<sup>22</sup></b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 09.06.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 22.06.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

**Таблица 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки**

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	09.06.2022 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Осмотр проведен без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое помещение
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

<sup>20</sup> = 65 x 0,74, где 0,74 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

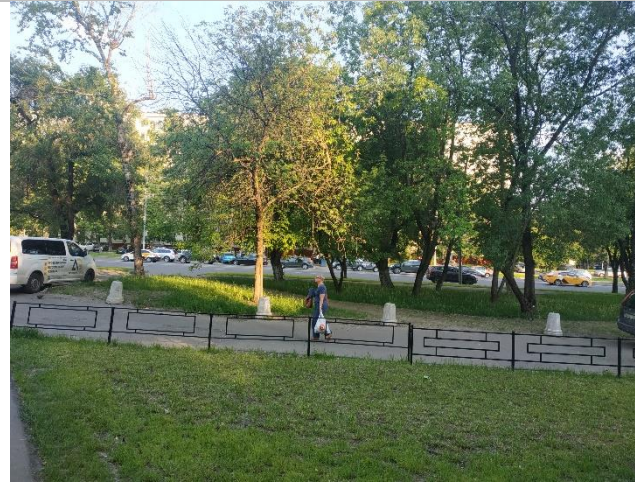
<sup>21</sup> = 59 x 0,74, где 0,74 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

<sup>22</sup> = 58 x 0,74, где 0,74 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>)

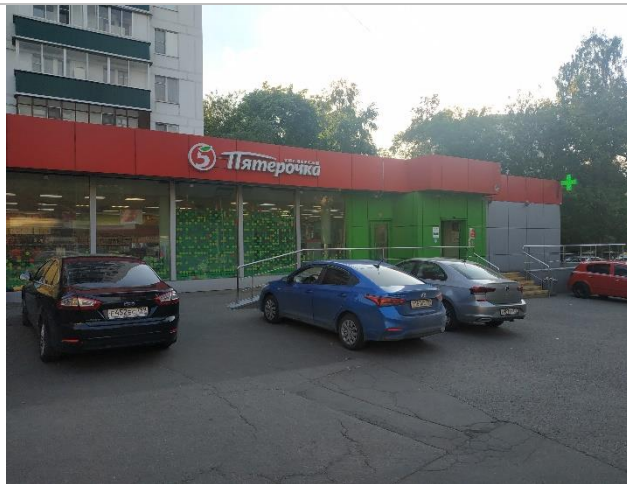
**Таблица 3.7. Фотографии объекта оценки**



**Фотография 3.1. Подъездные пути**



**Фотография 3.2. Подъездные пути**



**Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания**



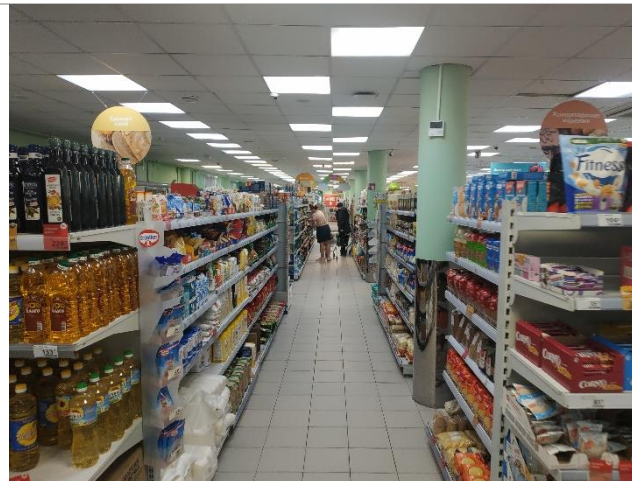
**Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания**



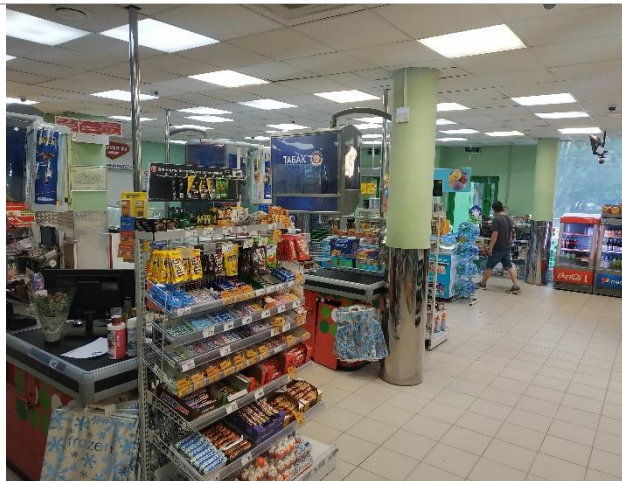
**Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений**



**Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений**



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>23</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>24</sup> 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 Statrielt<sup>25</sup>, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 2–11 мес.

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

<sup>23</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> <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 г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования имущественных прав на земельный участок, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, является его текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование в качестве помещения торгового назначения.

### Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

**Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p>
	<p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p>
	<p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p>
	<p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория земельных участков отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельного участка являются<sup>26</sup>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;</li> <li>2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;</li> <li>3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;</li> <li>4) общественно-деловые зоны иных видов.</li> </ol>

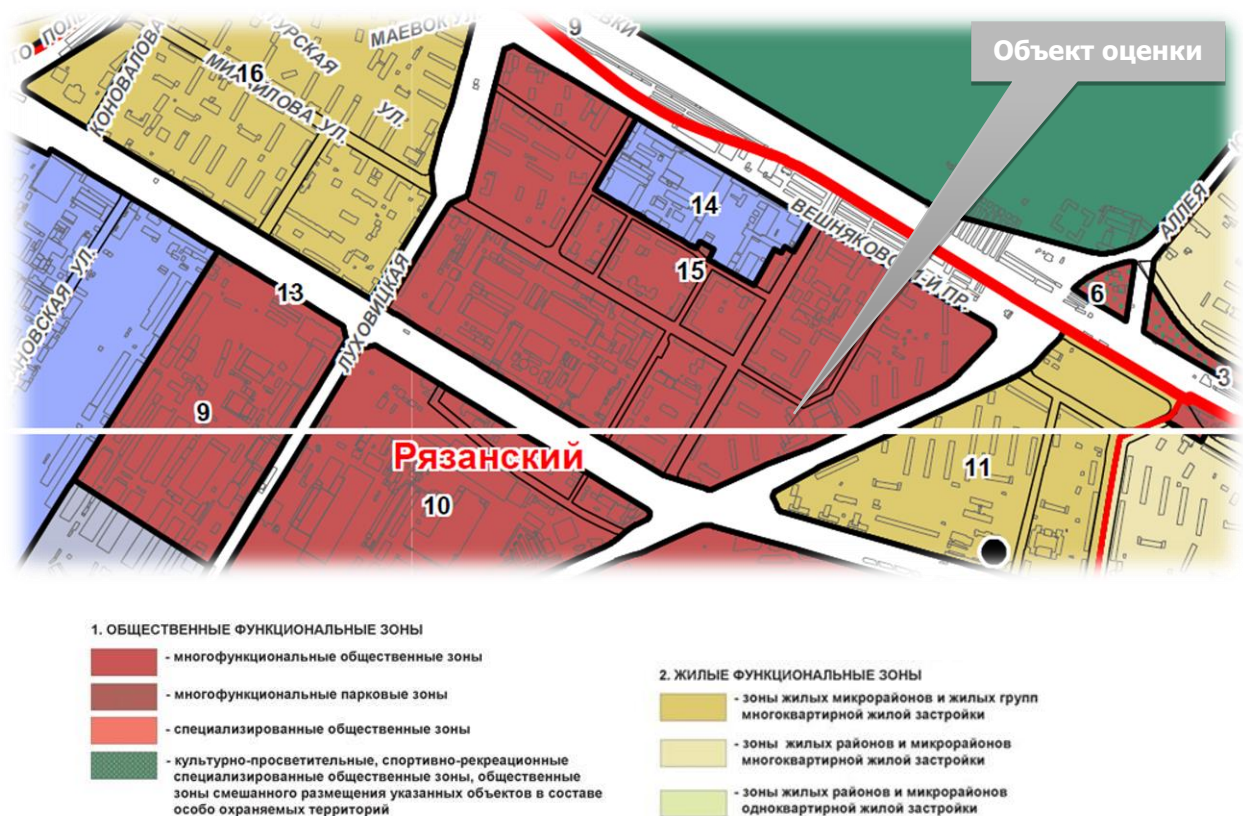
<sup>26</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5decb92d2/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5decb92d2/)

Критерий анализа	Анализ
	<p>Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.</p> <p>Также в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многэтажные гаражи.</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>
<p><b>Физическая возможность</b></p>	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>
<p><b>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</b></p>	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в районе Рязанский в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и станции метрополитена "Окская". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты).</p> <p>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>
<p><b>Вывод</b></p>	<p><b>Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</b></p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



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



Источник: [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

### **Анализ земельного участка с существующими улучшениями**

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение об удовлетворительном состоянии здания, в котором расположено оцениваемое помещение. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

Согласно п. 17 ФСО №7, "Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта". Оцениваемое нежилое помещение представляет собой встроенно-пристроенное помещение на 1 этаже жилого дома. Остальные помещения жилого дома, расположенные на 1 этажах, имеют аналогичное назначение. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве коммерческих нежилых помещений.

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации<sup>27</sup>

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

<sup>27</sup> <http://www.inveb.ru/articles-menu>

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 Еврозоны замедлился в марте на фоне снижения экспорта, рекордного роста цен на топливно-энергетические товары и усиления геополитических рисков. Отмечается падение экспортных заказов, а также нехватка материалов и комплектующих из-за разрывов цепочек поставок.
- Рост цен на энергоносители и другие сырьевые товары ускорит глобальную инфляцию и потребует более активного ужесточения денежно-кредитной политики и дополнительных мер фискальной поддержки в развитых странах.
- В развивающихся странах, которые сильно зависят от импорта продовольствия и энергии, ожидаются сильное ослабление валют, проблемы с обслуживанием внешнего долга, а также экономическая рецессия и возможные социальные волнения.
- В России в этом году будет наблюдаться глубокий экономический спад (-7,3%), значительное замедление роста ожидается в некоторых странах Западной Европы, Центральной, Южной и Юго-Восточной Азии.

## 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2022 г.<sup>28</sup>

### 5.2.1. Основные положения

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

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

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

<sup>28</sup><https://cre.ru/analytics/86422>;  
<https://realty.rbc.ru/news/624423f99a79474bf9c8ca88>;  
<https://fingazeta.ru/business/investments/474969>;  
<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-investment-2021>

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

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

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

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

Во 2-ом полугодии 2022 года объем инвестиций в коммерческую недвижимость по большей части будет зависеть от дальнейшего развития событий: волатильность обменного курса, возможное расширение санкций (включая эмбарго на энергоресурсы из РФ), рост стоимости заемного финансирования и общая неопределенность продолжают 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 РНК Group ("Жуковский", "Белый Раст")	РНК 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

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

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

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

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

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

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

Сегмент	2019 г.	2020 г.	2021 г.	I кв. 2022 г. <sup>29</sup>
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](https://cpa-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv._2022_Moskva_Slutskiy.pdf)

## 5.2.2. Выводы

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

<sup>29</sup> 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](https://cpa-russia.org/upload/file/Stavki_Kapitalizatsii_1_kv._2022_Moskva_Slutskiy.pdf)

- Во 2 пол. 2022 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость по большей части будет зависеть от дальнейшего развития событий: волатильность обменного курса, возможное расширение санкций (включая эмбарго на энергоресурсы из РФ), рост стоимости заемного финансирования и общая неопределенность 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 отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

### **5.3. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами<sup>30</sup>**

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

<sup>30</sup> <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://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/); <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

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

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

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

### *2. Советский сценарий.*

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

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

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

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

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

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

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

### *3. Венесуэльский сценарий.*

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

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

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

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

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

## **5.4. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов<sup>31</sup>**

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

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

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

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

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

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

<sup>31</sup> <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>



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

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

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

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

## 5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>32</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>33</sup>

- 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;

<sup>32</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>33</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 5.4. Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, 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](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

## 5.6. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2022 г.<sup>34</sup>

### 5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.5. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Как правило, равна 0%	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Как правило, равна 0%	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Как правило, равна 0%	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,00%/+5,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.; Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва май 2022 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-1,02%/+12,82%	Анализ рынка ( <a href="https://analytics.brn.media/edition/5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5">https://analytics.brn.media/edition/5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5</a> ) и расчеты АО "НЭО Центр"
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	Индивидуально для каждого объекта	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	-23,00%/29,87%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт

<sup>34</sup> <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-nedvizhimost/>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://colliers.agency/analytics>; [https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5104/article5132.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## 5.6.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Районный торговый центр (Neighborhood center)**

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

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

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

### **Суперокружной торговый центр (Super community center)**

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

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

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

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

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

### **Суперрегиональный центр (Super regional center)**

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

### **Специализированные торговые центры (Specialty centers)**

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

### **Также выделяют несколько типов торговых центров**

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

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY<sup>35</sup>** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

На основании классификации, приведенной выше, объект оценки относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.4–5.5.

---

<sup>35</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

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

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"



**Таблица 5.7. Классификация торговых центров в зависимости от специализации**

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY <sup>36</sup>	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"

<sup>36</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

### 5.6.3. Общее состояние рынка

За I квартал 2022 года в Москве не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Средний уровень вакантности в Москве в I квартале 2022 г. составил 11,0%.<sup>37</sup>

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 вакансиям.

**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	— <sup>38</sup>
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.

<sup>37</sup> <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-nedvizhimost/>

<sup>38</sup> Данные в I кв. 2022 г. не могут быть верифицированы из-за неопределенности ситуации, связанной с приостановкой фактической работы некоторых магазинов, без выхода арендаторов из арендных договоров

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

#### **5.6.4. Предложение**

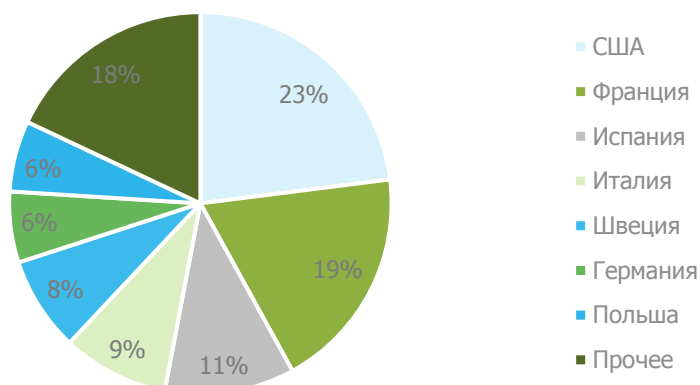
Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены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

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

#### **5.6.5. Спрос**

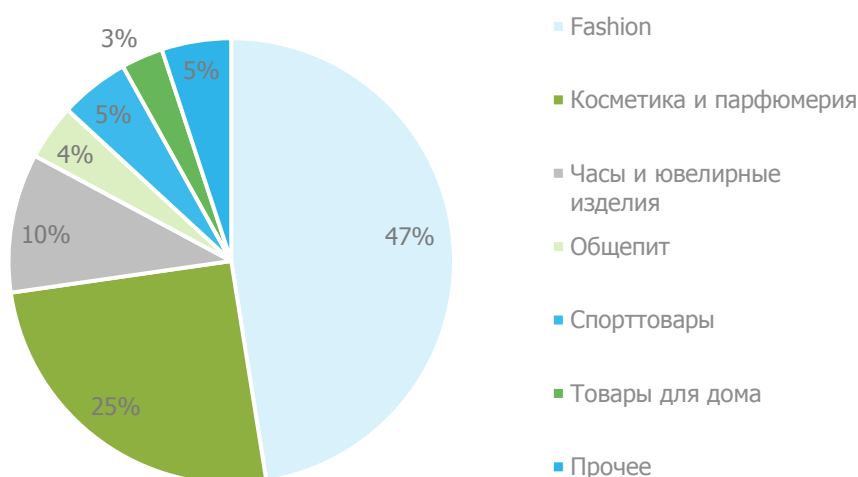
Основной сферой приложения сил и экспертизы собственников торговых центров и управляющих компаний в ближайшее время станет поиск компромиссов в арендных отношениях и пересмотр пула арендаторов. По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей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

**Рисунок 5.1. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России<sup>39</sup>, по стране происхождения, % от количества**



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

**Рисунок 5.2. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России<sup>40</sup>, по профилю, % от количества**



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

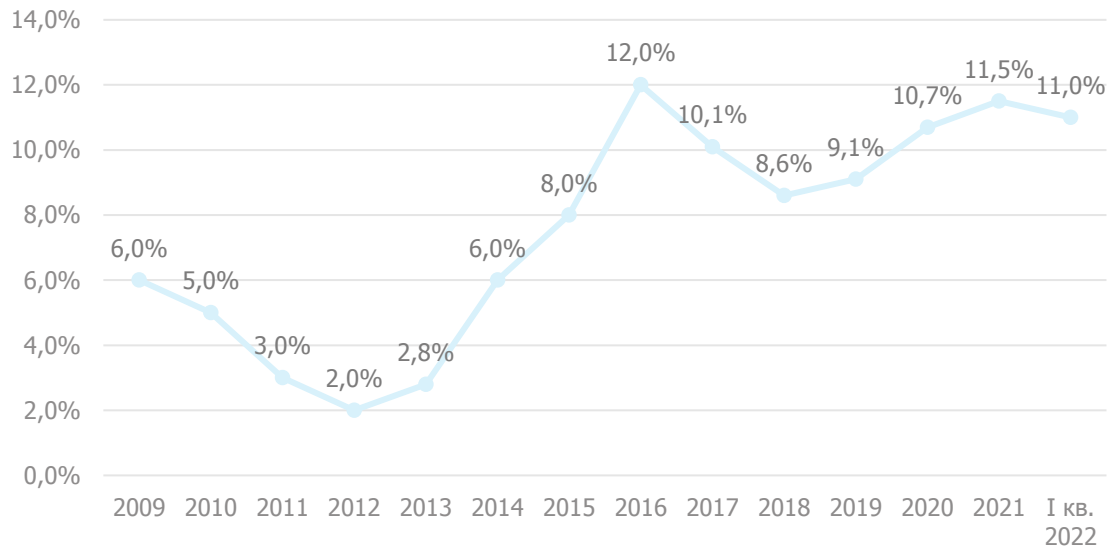
Часть иностранных брендов, взявших паузу в своей деятельности, в первую очередь те, для кого российский рынок составляет весомую долю в выручке, транслируют желание со временем возобновить деятельность. Для других брендов придется искать альтернативу, однако азиатские и турецкие сети в ближайшее время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

<sup>39</sup> Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

<sup>40</sup> Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

Средний уровень вакантности в Москве в I квартале 2022 г. составил 11,0%.<sup>41</sup>

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



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

#### 5.6.6. Финансовые условия

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

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

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

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

<sup>41</sup> <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/obzory-po-segmentam-rynka/torgovaya-nedvizhimost/>

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

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

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

**Таблица 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>42</sup>**

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Максимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Средневзвешенная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)
<b>Центральный</b>	<b>5 689</b>	<b>198 675</b>	<b>37 989</b>
Бульварное Кольцо	5 914	198 675	49 995
Бульварное Кольцо–Садовое	5 745	189 346	42 357
Садовое Кольцо–ТТК	5 689	168 675	32 449
ТТК–ЧТК	6 000	127 451	22 670
<b>Западный</b>	<b>5 000</b>	<b>160 714</b>	<b>23 167</b>
Садовое Кольцо–ТТК	7 134	160 714	26 870
ТТК–ЧТК	5 974	117 582	25 254
ЧТК–МКАД	5 694	113 627	21 640
Вне МКАД	5 000	80 361	19 203
<b>Северо-Восточный</b>	<b>5 243</b>	<b>147 273</b>	<b>21 910</b>
Садовое Кольцо–ТТК	8 952	95 373	24 964
ТТК–ЧТК	5 436	147 273	22 652
ЧТК–МКАД	5 243	134 043	21 201
Вне МКАД	6 250	30 000	13 831
<b>Северный</b>	<b>5 000</b>	<b>156 000</b>	<b>22 576</b>
Садовое Кольцо–ТТК	6 000	107 249	24 093
ТТК–ЧТК	5 000	156 000	23 789
ЧТК–МКАД	5 000	131 638	21 779
<b>Юго-Западный</b>	<b>5 455</b>	<b>151 049</b>	<b>23 052</b>
ТТК–ЧТК	5 455	151 049	24 311
ЧТК–МКАД	7 714	120 000	21 701
Вне МКАД	5 455	111 290	20 885
<b>Северо-Западный</b>	<b>4 840</b>	<b>115 372</b>	<b>23 276</b>
ТТК–ЧТК	9 486	115 372	25 023
ЧТК–МКАД	4 840	112 857	22 988
Вне МКАД	5 081	104 660	21 159

<sup>42</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Максимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Средневзвешенная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)
<b>Восточный</b>	<b>4 489</b>	<b>170 455</b>	<b>19 078</b>
ТТК-ЧТК	5 634	170 455	19 938
ЧТК-МКАД	4 489	150 000	18 303
Вне МКАД	5 667	107 823	19 599
<b>Южный</b>	<b>5 285</b>	<b>152 025</b>	<b>20 737</b>
Садовое Кольцо-ТТК	6 319	152 025	21 328
ТТК-ЧТК	5 378	148 381	22 252
ЧТК-МКАД	5 285	150 000	19 044
<b>Юго-Восточный</b>	<b>5 033</b>	<b>144 444</b>	<b>19 765</b>
Садовое Кольцо-ТТК	6 250	129 626	18 641
ТТК-ЧТК	5 144	144 444	20 862
<b>ЧТК-МКАД</b>	<b>5 033</b>	<b>132 749</b>	<b>20 649</b>
Вне МКАД	5 941	80 352	19 482
<b>Зеленоградский</b>	<b>5 637</b>	<b>72 727</b>	<b>15 798</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>3 900</b>	<b>91 931</b>	<b>17 160</b>
<b>Троицкий</b>	<b>4 211</b>	<b>29 968</b>	<b>12 535</b>

источник: [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 20 649 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 033 до 132 749 руб./кв. м/год без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

**Таблица 5.10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>43</sup>**

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Максимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Средневзвешенная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)
В целом по городу	3 900	198 675	25 776
≤ 50	4 386	198 675	44 779
> 50 ≤ 100	4 667	196 721	38 022
> 100 ≤ 200	3 900	161 029	31 995
> 200 ≤ 300	4 676	179 290	28 473
> 300 ≤ 500	4 500	119 703	24 917
<b>&gt; 500 ≤ 1000</b>	<b>4 211</b>	<b>156 475</b>	<b>19 834</b>
> 1000 ≤ 3000	5 752	83 667	20 461
> 3000 ≤ 5000	7 000	38 710	17 765
> 5000 ≤ 10 000	9 167	35 000	16 787
> 10 000	12 500	49 091	18 941

Источники: [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 19 834 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 211 до 156 475 руб./кв. м/год без НДС.

<sup>43</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

**Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)**

Форматы	Минимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Максимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Средневзвешенная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)
Суперрегиональный	5 082	100 000	28 847
Региональный	5 117	120 000	21 811
Окружной	5 522	142 857	19 400
Районный	6 148	125 000	20 907
Микрорайонный	6 250	125 000	25 733
Специализированный	7 015	63 636	21 291

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

Средняя цена приложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 149 346 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 36 229 до 1 583 333 руб./кв. м без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

**Таблица 5.12. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 1 кв. 2022г., руб./кв. м (без НДС)<sup>44</sup>**

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
<b>Центральный</b>	<b>38 981</b>	<b>2 909 683</b>	<b>363 087</b>
Бульварное Кольцо	78 992	2 786 624	498 571
Бульварное Кольцо–Садовое	72 254	2 909 683	427 883
Садовое Кольцо–ТТК	38 981	2 828 571	312 444
ТТК–ЧТК	68 499	713 714	269 021
<b>Западный</b>	<b>47 925</b>	<b>1 136 150</b>	<b>199 933</b>
Садовое Кольцо–ТТК	67 254	935 163	326 619
ТТК–ЧТК	47 925	1 136 150	255 387
ЧТК–МКАД	49 167	1 114 286	183 665
Вне МКАД	59 574	663 262	169 135
<b>Северный</b>	<b>49 988</b>	<b>1 197 150</b>	<b>222 175</b>
Садовое Кольцо–ТТК	82 653	924 116	279 862
ТТК–ЧТК	51 096	1 195 652	244 153
ЧТК–МКАД	49 988	1 197 150	194 410
<b>Северо-Восточный</b>	<b>37 097</b>	<b>1 210 692</b>	<b>196 222</b>
Садовое Кольцо–ТТК	90 351	555 556	207 572
ТТК–ЧТК	38 889	1 210 692	214 880
ЧТК–МКАД	37 097	992 823	192 079
Вне МКАД	61 806	211 268	129 247
<b>Восточный</b>	<b>51 932</b>	<b>1 000 000</b>	<b>166 687</b>
ТТК–ЧТК	68 350	899 760	203 774
ЧТК–МКАД	51 932	1 000 000	169 335
Вне МКАД	68 351	452 661	145 340
<b>Юго-Западный</b>	<b>56 250</b>	<b>1 369 048</b>	<b>206 109</b>
ТТК–ЧТК	56 250	1 363 380	250 084

<sup>44</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"



Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
ЧТК–МКАД	62 500	1 369 048	169 580
Вне МКАД	58 846	903 048	164 564
<b>Юго-Восточный</b>	<b>36 229</b>	<b>1 583 333</b>	<b>159 871</b>
Садовое Кольцо–ТТК	50 351	608 974	184 729
ТТК–ЧТК	62 773	532 418	171 759
<b>ЧТК–МКАД</b>	<b>36 229</b>	<b>1 583 333</b>	<b>149 346</b>
Вне МКАД	62 714	633 184	169 471
<b>Зеленоградский</b>	<b>51 805</b>	<b>397 674</b>	<b>185 470</b>
<b>Северо-Западный</b>	<b>53 385</b>	<b>698 024</b>	<b>175 658</b>
ТТК–ЧТК	74 708	694 444	161 467
ЧТК–МКАД	53 385	698 024	182 072
Вне МКАД	64 773	401 627	176 939
<b>Южный</b>	<b>32 479</b>	<b>1 044 304</b>	<b>202 962</b>
Садовое Кольцо–ТТК	54 375	1 044 304	232 872
ТТК–ЧТК	74 375	966 851	200 567
ЧТК–МКАД	32 479	650 292	173 662
<b>Новомосковский</b>	<b>50 125</b>	<b>405 797</b>	<b>164 963</b>
<b>Троицкий</b>	<b>45 767</b>	<b>170 455</b>	<b>97 726</b>

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Таблица 5.13. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)<sup>45</sup>**

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
<b>В целом по Москве</b>	<b>32 479</b>	<b>2 909 683</b>	<b>235 245</b>
≤ 50	32 728	2 875 000	556 273
> 50 ≤ 100	34 483	2 909 683	359 817
> 100 ≤ 200	32 479	2 367 155	311 496
> 200 ≤ 300	38 981	2 118 644	307 095
> 300 ≤ 500	36 442	2 603 550	286 531
<b>&gt; 500 ≤ 1000</b>	<b>36 106</b>	<b>2 128 380</b>	<b>240 897</b>
> 1000 ≤ 3000	41 914	1 721 605	228 532
> 3000 ≤ 5000	36 229	634 058	179 602
> 5000 ≤ 10 000	39 461	608 697	167 523
> 10 000	49 361	400 000	172 651

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 235 245 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 32 479 до 2 909 683 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 240 897 руб./кв. м и находится в диапазоне от 36 106 до 2 128 380 руб./кв. м/год без НДС.

<sup>45</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

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

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

**Таблица 5.14. 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	г. Москва, Кетчерская ул., д. 4А	150 000 000	877,6	170 921	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_877.6_m_2088632645">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_877.6_m_2088632645</a>	Используется в расчете
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, бульв. Жулебинский, д.15	153 000 000	660	231 818	<a href="https://zdanie.info/2452/2487/object/11191">https://zdanie.info/2452/2487/object/11191</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки (расположен за пределами МКАД). Не используется в качестве аналога
3	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	119 600 000	540	221 481	<a href="https://www.kvmet.ru/objects/34857526/">https://www.kvmet.ru/objects/34857526/</a>	Используется в расчете
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К16	165 000 000	640,5	257 611	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/</a>	Используется в расчете
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 12к2	280 000 000	1 109,00	252 480	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266760253/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266760253/</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 19к1	186 000 000	965	192 746	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_965_m_2224411604">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_965_m_2224411604</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К3	95 000 000	149	637 584	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271220673/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271220673/</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, кв-л. Волжский Бульвар 114А, к. 1	270 000 000	2 500,00	108 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2500.00_m_2264063226">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2500.00_m_2264063226</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, д. 32 корпус 1	105 000 000	447,4	234 689	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_ryadom_s_metro_2026491441">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_ryadom_s_metro_2026491441</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	290 000 000	1460	198 630	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108/</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Кухмистерова, 20к2	150 000 000	930	161 290	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255168903/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255168903/</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

№ 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
12	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29	297 000 000	1 047,70	283 478	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045</a>	Используется в расчете
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 8Б	280 000 000	1 123,00	249 332	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273682690/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273682690/</a>	Часть помещений объекта-аналога не сданы в аренду и находятся без отделки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 108,0 до 637,6 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

**Таблица 5.15. 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	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 39Бс1	1 068 000	356	36 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_356_m2_m._vyhino_v_2198167343">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_356_m2_m._vyhino_v_2198167343</a>
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 1/2С2	980 100	198	59 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266004186/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266004186/</a>
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 4К1	950 000	367,5	31 020	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249641105/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249641105/</a>
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 21К2	1 100 000	355,9	37 089	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/271168051/">https://www.cian.ru/rent/commercial/271168051/</a>
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 28	484 800	202	28 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274140850/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274140850/</a>
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 3	280 000	70	48 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/263274783/">https://www.cian.ru/rent/commercial/263274783/</a>
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 13	660 000	300	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272736064/">https://www.cian.ru/rent/commercial/272736064/</a>
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 1-я Дубровская ул., 8/12	220 000	83	31 807	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273687404/">https://www.cian.ru/rent/commercial/273687404/</a>
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Белореченская ул., 14	550 000	250	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/272189479/">https://www.cian.ru/rent/commercial/272189479/</a>
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, 15К1	586 000	293	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/274387712/">https://www.cian.ru/rent/commercial/274387712/</a>
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 4К1	950 000	367	31 063	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/259889136/">https://www.cian.ru/rent/commercial/259889136/</a>
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 7	1 120 000	320	42 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273643735/">https://www.cian.ru/rent/commercial/273643735/</a>

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщиков, 1	800 000	327	29 358	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266158857/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266158857/</a>
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 4к1	1 200 000	360	40 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245526700/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245526700/</a>
15	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 16К1	399 000	209	22 909	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268054654/">https://www.cian.ru/rent/commercial/268054654/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 22,9 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 22,9 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

### 5.6.8. Основные выводы

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

- За I квартал 2022 года в Москве не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Обеспеченность торговыми площадями жителей Москвы на I квартал 2022 г. сохраняется на уровне предыдущего квартала — 630 кв. м на 1 000 человек.
- В 2022 году ожидается резкое снижение оборота розничной торговли (7-10%). Далее можно ожидать стагнацию или небольшую отрицательную динамику.
- По данным Focus, Mall Index (отражает изменение количества посетителей на 1 тыс. кв. м торговых площадей) в торгцентрах Москвы с 24 февраля по 14 марта этого года был выше на 2% год к году и отставал от докризисного 2019 года на 18%.
- Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России. Все объекты, а это свыше 76 тыс. кв. м, заявленные к открытию в I квартале в Московском регионе, были перенесены на более поздний срок.
- На текущий момент общий объем скорректированного нового предложения, заявленного девелоперами к вводу в 2022 г., сократился на 14%. Предполагается, что ввод торговых центров в Москве по итогам года может достигнуть минимальных значений за последние 10 лет.
- По состоянию на конец марта 2022 г. более 95 крупнейших иностранных ритейлеров заявили о приостановке своей деятельности на территории России, при этом более 75% из них имеют собственные розничные магазины в России, а остальные поставляют товары своих брендов в мультибрендовые сети. В большинстве торговых центров данные ритейлеры являются ключевыми трафикогенерирующими арендаторами.
- Средний уровень вакантности в Москве в I квартале 2022 г. составил 11,0%. В конце 2021 года в торгцентрах Москвы вакантными было 6,2% площадей. При худшем сценарии и рецессии в экономике трафик в торговых центрах может упасть до 60%, а уровень свободных площадей вырастет до 50% к концу года.
- Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 20 649 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 033 до 132 749 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 19 834 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 211 до 156 475 руб./кв. м/год без НДС.

- Средняя цена предложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 149 346 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 36 229 до 1 583 333 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 235 245 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 32 479 до 2 909 683 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 240 897 руб./кв. м и находится в диапазоне от 36 106 до 2 128 380 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 108,0 до 637,6 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 22,9 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 22,9 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,6 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.

## 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)<sup>46</sup>.

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 цен<sup>47</sup>.

<sup>46</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>47</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

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

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>48</sup>.

**Основные средства**<sup>49</sup> 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 услуги<sup>50</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>51</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>52</sup> — 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 актива<sup>53</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>54</sup> — 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.

---

<sup>48</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>49</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>50</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>51</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>52</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>53</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>54</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>55</sup>.

**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 факторами<sup>56</sup>.

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 стоимости<sup>57</sup>.

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 принуждения<sup>58</sup>.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>59</sup>.

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.<sup>60</sup>

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.<sup>61</sup>

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.

---

<sup>55</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>56</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>57</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>58</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>59</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>60</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>61</sup> П. 50.3 МСО 2020



## 6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>62</sup>.

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 актив<sup>63</sup>.

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 активом<sup>64</sup>.

---

<sup>62</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>63</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>64</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:<sup>65</sup>

- 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 финансовой<sup>66</sup>:

- 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.

---

<sup>65</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>66</sup> 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 активами<sup>67</sup>.

**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 актива<sup>68</sup>.

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"<sup>69</sup>.

---

<sup>67</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>68</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>69</sup> Фонд МСФО.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>70</sup>.

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 стоимости<sup>71</sup>.

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 таковых<sup>72</sup>.

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 условиях<sup>73</sup>.

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 обязательства<sup>74</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>75</sup>.

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

---

<sup>70</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>71</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>72</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>73</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>74</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>75</sup> IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>76</sup>.

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 долегие инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>77</sup>

**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 дохода<sup>78</sup>.**

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предположения оценки, которые могут быть сделаны<sup>79</sup>.

---

<sup>76</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>77</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>78</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

---

<sup>79</sup> 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 подходов<sup>80</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>81</sup>.

### 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 устареваний<sup>82</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>83</sup>.

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

---

<sup>80</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

<sup>81</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

<sup>82</sup> Там же, п. 18.

<sup>83</sup> Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>84</sup>.

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 последовательности<sup>85</sup>:

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

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

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

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

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

---

<sup>84</sup> Там же, п. 20.

<sup>85</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>86</sup>.

#### *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 РФ<sup>87</sup>.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

---

<sup>86</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

<sup>87</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).



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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод<sup>88</sup> 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-аналогами<sup>89</sup>. 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 предложений<sup>90</sup>.

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.<sup>91</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>92</sup>:

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

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

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

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

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

<sup>88</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>89</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>90</sup> Там же, п. 13.

<sup>91</sup> Там же, п. 14.

<sup>92</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

### 6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>93</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>94</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>95</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>96</sup>:

- 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;

---

<sup>93</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>94</sup> Там же, п. 16.

<sup>95</sup> Там же, п. 17.

<sup>96</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

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

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

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

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

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

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

## 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

---

Расчет справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки проводился в рамках сравнительного и доходного подходов с последующим согласованием полученных результатов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж, в рамках доходного – метод прямой капитализации.

---

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<sup>97</sup>.

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-аналогов<sup>98</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Доходный подход** применяется для оценки нежилого помещения, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>99</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

---

<sup>97</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>98</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>99</sup> Там же, п. 16.

**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.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "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".

**Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

Метод	Обоснование применения метода
<b>Сравнительный подход</b>	
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
<b>Доходный подход</b>	
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"

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

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

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

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

#### **Алгоритм реализации метода сравнения продаж**

**Этап 1.** Анализ рынка аналогичных объектов:

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

**Этап 2.** Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

### **7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода**

#### **7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы<sup>100</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2). Для оцениваемого помещения в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

<sup>100</sup> Информационные интернет-порталы [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://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.invist.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 13 предложений по продаже зданий (или помещений) торгового назначения в районе расположения объекта оценки (Таблица 5.14). Для определения справедливой стоимости оцениваемого помещения Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. 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).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для помещений — 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая 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 коммерческой недвижимости. 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

- 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;
- Удаленность от метро;
- Линия домов;
- Общая площадь объекта недвижимости;
- Этаж расположения;
- Наличие (отсутствие) парковки;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций;
- Наличие отдельного входа;
- Наличие витринного остекления;
- 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 оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода<sup>101</sup>**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 кв. м	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 877,6 кв. м. Арендатор: Мясницкий ряд, Wildberries, Литра, Табак, Цветы и др., месячная арендная плата - 1,6 млн. руб. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 150 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 604,5 кв. м. Арендатор: на первом этаже здания расположено кафе Zar-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 165 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 540,0 кв. м. Арендатор федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка", срок договора 10 лет. Алкогольная лицензия получена. Фиксированная арендная плата без привязки к РТО. Месячный арендный поток 1 108 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 119,6 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 047,7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Лапы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 297 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

<sup>101</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

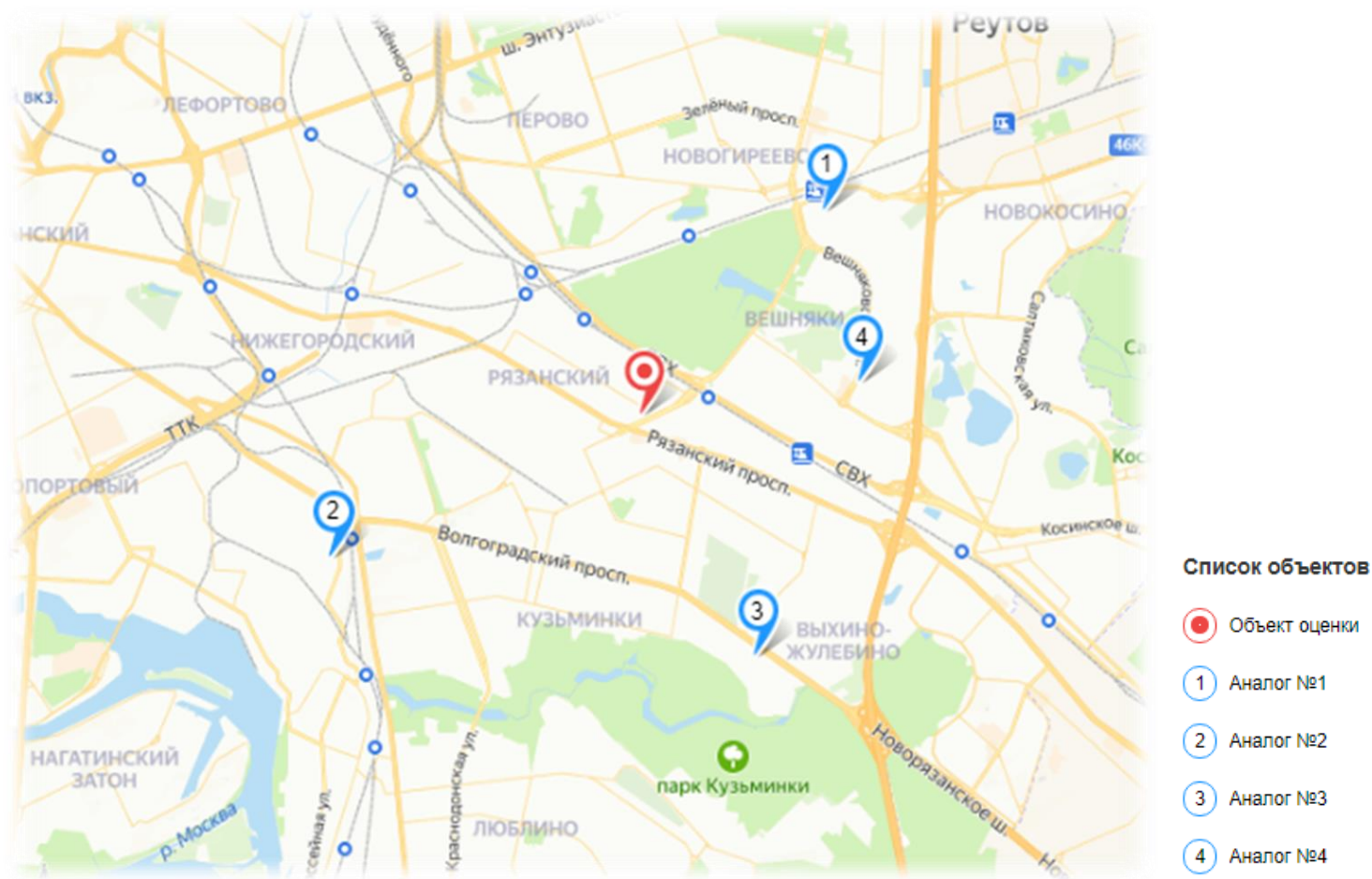


№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Кетчерская ул., д. 4А	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 42, к. 16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к. 1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Новогиреево"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
		ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Вешняки	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	
9	Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	877,60	640,50	540,00	1 047,70
11	Этажность	1	1, подвал	1, 2	1	1, подвал
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	477,26	0,00	0,00	489,50
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	54,38%	0,00%	0,00%	46,72%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	980,30	400,34	320,25	540,00	558,20
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	45,62%	50,00%	100,00%	53,28%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	320,25	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	150 000 000	165 000 000	119 600 000	297 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	170 921	257 611	221 481	283 478
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_877.6_m_2088632645">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_877.6_m_2088632645</a> , тел. +7 (495) 760-04-29	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/</a> , тел. +7 (985) 503-91-76	Информационный портал "Метр Квадратный", <a href="https://www.kvmeter.ru/object/s/34857526/">https://www.kvmeter.ru/object/s/34857526/</a> , тел. +7 (919) 998-79-72	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045</a> , тел. +7 (985) 300-61-62

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

**Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте**



Источник: [www.yandex.ru](http://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 оцениваемым объектом по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

#### Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

##### Элементы сравнения

- Состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций;
- Наличие отдельного входа;
- Наличие витринного остекления;
- Состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

#### Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• Характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• Удаленность от метро;</li> <li>• Линия домов;</li> <li>• Тип объекта недвижимости;</li> <li>• Общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>• Этаж расположения;</li> <li>• Наличие (отсутствие) парковки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Корректировка на торг;</li> <li>• Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>• Корректировка на линию домов;</li> <li>• Корректировка на тип объекта недвижимости;</li> <li>• Корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>• Корректировка на этаж расположения;</li> <li>• Корректировка на наличие (отсутствие) парковки</li> </ul>	Таблица 7.21

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Допущение 1.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете помещения (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части объектов-аналогов, 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 справедливой стоимости.

### Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого помещения

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфичных 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 7.5. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости**

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

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

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

#### Корректировка на местоположение

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

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

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

$$П = (Ст_{об. ан.} / Ст_{об. ср.}) \times 100\%,$$

где:

**П** — поправка на местоположение;

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

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

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от района города и удаленности от центра**

Административный округ	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮВАО (ЧТК-МКАД), %
<b>Восточный</b>	<b>19 078</b>	<b>8,2%</b>
ТТК-ЧТК	19 938	3,6%
ЧТК-МКАД	18 303	12,8%
Вне МКАД	19 599	5,4%
<b>Юго-Восточный</b>	<b>19 765</b>	<b>4,5%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	18 641	10,8%
ТТК-ЧТК	20 862	-1,0%
ЧТК-МКАД	20 649	0,0%
Вне МКАД	19 482	6,0%

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5); анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Кетчерская ул., д. 4А	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
	ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Вешняки	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
	ст. м. "Окская"	ст. м. "Новогиреево"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
<b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b>	-	<b>12,82%</b>	<b>-1,02%</b>	<b>0,00%</b>	<b>12,82%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на удаленность от метро

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

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

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

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

где:

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

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

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.8. Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

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

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

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.9. Величина корректировки на удаленность от метро**

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

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

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

**Таблица 7.10. Внесение корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>5,56%</b>	<b>0,00%</b>	<b>8,57%</b>	<b>8,57%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала СтатРиелт<sup>102</sup>. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.11. Величина корректировки на линию домов**

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

Источник: <https://statrielt.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>

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

**Таблица 7.12. Расчет корректировки на линию домов**

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

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

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

**Таблица 7.13. Величина корректировки на тип объекта недвижимости**

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,81	0,96	0,89
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)</b>			<b>12,4%</b>
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)</b>			<b>-11,00%</b>

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

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

<sup>102</sup> <https://statrielt.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>



**Таблица 7.14. Корректировка на тип объекта недвижимости**

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на общую площадь объекта недвижимости*

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

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

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

**Таблица 7.15. Основные показатели для расчета корректировки на площадь**

Назначение	К торм (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-vedvizhimosti/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 7.16. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	877,60	640,50	540,00	1 047,70
<b>Корректировка на размер общей площади, %</b>		<b>-1,86%</b>	<b>-6,98%</b>	<b>-9,64%</b>	<b>1,14%</b>

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 7.17. 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	<b>0,73</b>
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,88	<b>0,80</b>
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,86	<b>0,82</b>
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	<b>0,79</b>

Источник: <https://statrelt.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 7.18. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, подвал	1, 2	1	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	54,38%	0,00%	0,00%	46,72%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	45,62%	50,00%	100,00%	53,28%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>	<b>-</b>	<b>17,21%</b>	<b>9,89%</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,44%</b>

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 7.19. 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 7.20. Внесение корректировки на наличие паркинга**

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

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 7.21).

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

**228 711 000 (Двести двадцать восемь миллионов семьсот одиннадцать тысяч) руб.**

**Таблица 7.21. 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 помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 921	257 611	221 481	283 478
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	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	-	170 921	257 611	221 481	283 478
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 недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 921	257 611	221 481	283 478
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 недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	170 921	257 611	221 481	283 478
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,25%	-9,25%	-9,25%	-9,25%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	155 111	233 782	200 994	257 256
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	155 111	233 782	200 994	257 256
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I ЮВАО, р-н Рязанский ЮВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Окская"	г. Москва, Кетчерская ул., д. 4А ВАО, р-н Вешняки ВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Новогиреево"	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 42, к. 16 ЮВАО, р-н Печатники ЮВАО (ТТК-ЧТК) ст. м. "Текстильщики"	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к. 1 ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино ЮВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Юго-Восточная"	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29 ВАО, р-н Вешняки ВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Выхино"
8	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	12,82%	-1,02%	0,00%	12,82%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	174 992	231 395	200 994	290 230
	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	5,56%	0,00%	8,57%	8,57%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	184 714	231 395	218 223	315 107
	Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	29,87%	29,87%	29,87%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	239 888	300 513	283 406	315 107

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	-11,00%	0,00%	-11,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		239 888	267 457	283 406	280 445
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	877,60	640,50	540,00	1 047,70
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-1,86%	-6,98%	-9,64%	1,14%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	235 417	248 789	256 085	283 634
	Этаж расположения	1	1, подвал	1, 2	1	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	54,38%	0,00%	0,00%	46,72%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	45,62%	50,00%	100,00%	53,28%
13	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	17,21%	9,89%	0,00%	14,44%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	273 394	256 085	324 578
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	256 991	256 085	324 578
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	256 991	256 085	324 578
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	256 991	256 085	324 578
	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%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	256 991	256 085	324 578
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	256 991	256 085	324 578
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		275 933	256 991	256 085	324 578
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	275 933	256 991	256 085	324 578
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	76,57%	74,01%	57,33%	57,21%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,31	1,35	1,74	1,75
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,24%	21,97%	28,36%	28,42%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					279 968
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					279 968
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					274 452 912
	<b>Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>					<b>228 711 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



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

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого помещения общей площадью 980,3 кв. м.

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

#### Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим 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 расходов<sup>103</sup>.

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;

<sup>103</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

**S** — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду до 2024 г.

Таким образом, по состоянию на дату оценки, помещения площадью 980,3 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору.

Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величине арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)<sup>104</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

В связи с тем, что заключенный договор аренды, его условия, а также контрагенты по договору аренды являются по своему характеру конфиденциальной информацией, данная информация не раскрывалась в настоящем Отчете об оценке. Анализ основных условий договоров аренды проведен в Разделе 3.3 Отчета.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды составляет 26 271 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне 22,9 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 22,9 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). (Таблица 5.15).

<sup>104</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.15 раздела 5.4.6 Отчета

По данным аналитиков<sup>105</sup>, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения в Юго-Восточном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 20 649 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 033 до 132 749 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.9).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды на уровне 26 271 руб./кв. м/год без НДС) и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднерыночным значениям для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в дополнительном соглашении №15 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г. и дополнительном соглашении №16 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 17.02.2022 г.

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

(b) 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 аренды<sup>106</sup>, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

**Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода**

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 01.02.2022 по 30.06.2022 г., руб./мес., без НДС согласно ДС №16 от 17.02.2022 г.	Фиксированная ставка арендной плата с 01.07.2022 по 30.06.2023 г., руб./мес., без НДС <sup>107</sup>	Фиксированная ставка арендной плата с 22.06.2022 по 21.06.2023 г., руб./мес., без НДС	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./год без НДС
1	980,30	2 027 464,63	2 149 112,51	2 146 112,97 <sup>108</sup>	25 753 356
	<b>980,30</b>				<b>25 753 356<sup>109</sup></b>

Источник: данные Заказчика

<sup>105</sup> [https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

<sup>106</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

<sup>107</sup> Согласно п. 1.2. Дополнительного соглашения №10 от 19.01.2016 г. к Долгосрочному договору аренды, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы по истечении каждого календарного года, но не более, чем на 6%.

<sup>108</sup> = (2 027 464,63 руб. (Фиксированная ставка арендной плата с 01.02.2022 по 30.06.2022 г.) \* 9 дней + 2 149 112,51 руб. (Фиксированная ставка арендной плата с 01.07.2022 по 30.06.2023 г.) \* (365-9) дней (кол-во дней до конца прогнозного периода))/365

<sup>109</sup> = 2 146 112,97 руб. (Фиксированная ставка арендной плата на прогнозный период с 22.06.2022 по 21.06.2023 г., руб./мес., без НДС) \* 12

### 8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещения площадью 980,3 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

### 8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>110</sup>. 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"<sup>111</sup> аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

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

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

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;

#### 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.

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

1. административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти,

<sup>110</sup> Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

<sup>111</sup> Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы №700-ПП от 28.11.2014 г. (с изменениями на 23.11.2021 г. №1833-ПП)<sup>112</sup> оцениваемое нежилое помещение не входит в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2022 год.

Таким образом, в рамках данного Отчета, для оцениваемого объекта недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

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

<sup>112</sup> <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/47514220/>

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 справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Таким образом, величина налога на имущество составила **4 501 810 руб./год.**

**Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение в 1-й прогнозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.9)	руб. без НДС	208 096 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.9)	руб. без НДС	201 159 467
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.9)	руб. без НДС	204 627 733
4	Ставка налога на имущество, 2,2% от среднегодовой балансовой стоимости	%	2,2%
<b>5</b>	<b>Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)</b>	<b>руб./год</b>	<b>4 501 810</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05%	0,35%	0,20%
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07%	0,32%	0,20%
ЗАО "ГУТА-Страхование":	0,04%	0,23%	0,13%
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,18% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **358 099 руб./год.**

В качестве балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, т. к. она может отличаться от рыночной в несколько раз.

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

**Таблица 8.4. Расчет остаточной балансовой стоимости**

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	208 096 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	201 159 467
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	204 627 733

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### 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 — 8,95%<sup>113</sup>);

$n$  — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет<sup>114</sup>).

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

$$PФ = SFF \times FV(Z_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(Z_c)$  — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС<sup>115</sup>;

$D_{кз}$  — доля "короткоживущих" элементов (50%<sup>116</sup>);

$D_{кв}$  — 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

<sup>113</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

<sup>114</sup> Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

<sup>115</sup> См. п. 7.3.8.2 Отчета.

<sup>116</sup> 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%.

долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

**Таблица 8.5. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	18,50%	8,79%	5,03%
Прогнозный период	0,53	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,09	1,09	1,05
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	3,99%	3,99%	3,99%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,47
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
<b>Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции</b>			<b>2,4763</b>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 8.6. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта**

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	<a href="https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-zam2.html">https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-zam2.html</a>
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	<a href="http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115">http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115</a>
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	<a href="https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentry">https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentry</a>
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м с НДС</b>	<b>25 000</b>	<b>28 000</b>	



Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		980,3	
<b>Стоимость строительства объекта</b>	<b>руб., без НДС</b>		<b>21 648 292</b>	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.7. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства**

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	22.06.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,95%
Площадь объекта оценки, кв. м	980,3
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	21 648 292
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% <sup>117</sup>
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	16 236 219
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 <sup>118</sup>
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 <sup>105</sup>
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 <sup>119</sup>
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	2 435 433
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,4763
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	6 030 971
Фактор фонда возмещения	0,0197
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>	<b>118 559</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### 8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.9.

#### 8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения — 9,98%.

<sup>117</sup> [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](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)

<sup>118</sup> 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%.

<sup>119</sup> Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

**Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации**

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	СтатРиэлт	9,00%	10,00%	9,50%	<a href="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">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</a>
2	Knight Frank	9,50%	11,00%	10,25%	<a href="https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-i-kvartal-2022-g">https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-i-kvartal-2022-g</a>
3	СРД №30	9,50%	10,90%	10,20%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№30, 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, Москва май 2022 г.
<b>Среднее значение:</b>		<b>9,33%</b>	<b>10,63%</b>	<b>9,98%</b>	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### 8.2.6. Этап 6. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 6** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

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

**Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	980,30
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	980,30
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	26 271
4	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	25 753 356
4.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	25 753 356
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	25 753 356
6.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	25 753 356
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	42 701 505
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	208 096 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	201 159 467
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	204 627 733
11	Налог на имущество (% от балансовой стоимости в 2022 г.)	руб./год	(4 501 810)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(358 099)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(118 559)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(4 978 468)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	20 774 888
18	Коэффициент капитализации	%	9,98%
<b>19</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>208 096 000</b>
<b>20</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. с НДС</b>	<b>249 715 200</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**208 096 000 (Двести восемь миллионов девяносто шесть 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	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев				18	
<b>Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)</b>		<b>50%</b>		<b>50%</b>	

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.

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, — **50%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **50%**;

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

**218 404 000 (Двести восемнадцать миллионов четыреста четыре тысячи) руб.**

**Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	228 711 000	0,5	114 356 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	208 096 000	0,5	104 048 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
<b>4</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))</b>			<b>218 404 000</b>

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:*

- копия выписки ЕГРН от 11.09.2020 г.;
- копия Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение №131 от 04.10.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №7 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 01.08.2010 г.;
- копия Дополнительного соглашения №12 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 15.05.2018 г.;
- копия Дополнительного соглашения №15 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г.;
- копия Дополнительного соглашения №16 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 17.02.2022 г.;
- копия поэтажного плана от 09.03.2004 г.;
- информация консультационного характера.

*Нормативные акты:*

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

*Стандарты оценки:*

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

*Научная литература:*

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

*Порталы:*

- [www.rusbonds.ru](http://www.rusbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.move.ru](http://www.move.ru);
- [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru);
- [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

# **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 марта 2022 г.

**Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр")** является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



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

«10» декабря 2021 г..

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Акционерное Общество «НЭО Центр»**

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

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

ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»

Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Безусловная франшиза не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Белоруссия.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

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



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21**

**Девятое декабря две тысячи двадцать первого года  
город Москва**

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Серегина Павла Федоровича**, действующего на основании устава, уполномочило

**гражданку Матвееву Арину 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.







**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](http://www.alfastrah.ru)



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:  
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 48360  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**АО "НЭО Центр"**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Соломенникова Татьяна Алексеевна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2016 года за  
регистрационным номером № 2000**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  
№024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 266 (Двести шестьдесят шесть) отчетов:
  - 250 отчетов об оценке "Недвижимость";
  - 16 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 22 (двадцать два) положительных экспертных заключения.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.05.2022 г.

Дата составления выписки 13.05.2022 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

# **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист №1 Раздел 1	вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Лист №1 Раздел 1	Всего листов выписки: 6
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3073/12; Инвентарный номер 1 01.03.2004 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 37680
Адрес:	Москва, Разанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. 1
Площадь, м2:	980.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	40514573.63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002007:1053
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

*Алекс*

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 6
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Помещение.
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна

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

М.П.

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:04:0002007-4008	
1	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 77:04:0002007-4008-77/051/2020-4 04.09.2020 15:13:56</p>
2	<p>3.1 Доверительное управление 04.09.2020 18:42:45</p> <p>77:04:0002007-4008-77/051/2020-6 по 30.11.2025</p>
3	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469 Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, Выдан 11.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, Выдан 18.03.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, Выдан 23.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, Выдан 28.04.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, Выдан 19.05.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, Выдан 25.06.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации Измен-я и допол-я № 3936-7 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-7, Выдан 16.07.2020 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p>

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

- 2



Лист 4

Помещение	
Лист №2 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.2	Аренда
вид:	21.01.2005 00:00:00
дата государственной регистрации:	77-01/04-1242/2004-70
номер государственной регистрации:	Срок действия с 04.10.2004 по 30.09.2024 с 04.10.2004 по 30.09.2024
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроаспект». , Выдан 04.10.2004 Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО "СпектрИнвест" и ООО "Агроаспект" к договору аренды от 04.10.2004 № 131. , Выдан 29.09.2006 Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004
4	Договоры участия в долевом строительстве:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Лист 5

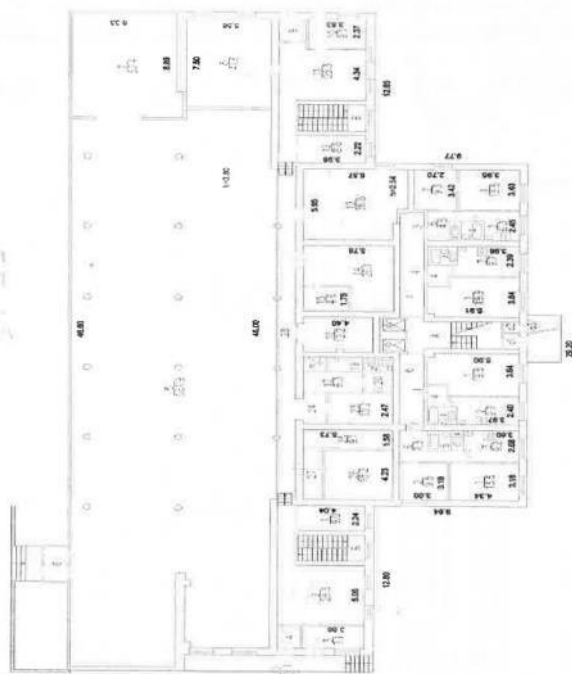
Лист №3 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11 сентября 2020г.				
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008				
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

- 5 -

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
Вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
Номер этажа (этажей):	1
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	11.09.2020 11:47:00	Дата и время проверки	17.09.2020 10:03:40
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

*la* Российская Федерация. Город Москва  
 Семнадцатого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-706.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 600 руб.



*Сморгунова*

Е.А. Сморгунова



Всего прошитуровано,  
 пронумеровано и скреплено  
 печатью 6 (шесть)  
 листов.

Нотариус

*Сморгунова*



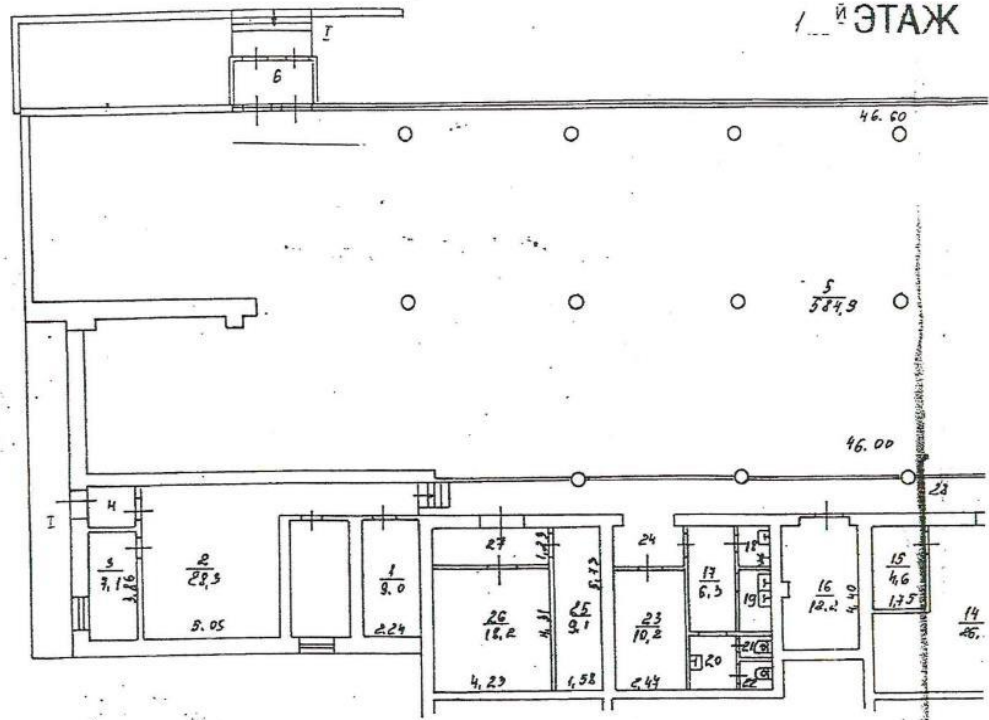
АРМ "Табелличон"

Технический отчёт состояния  
Нежилое помещения в составе многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:  
г.МОСКВА, ул.Паперника, д.7, корп.2 пом. I

Земельный участок	
Кадастровый номер	-
1 Площадь	-
I. Общие сведения по зданию	
Кадастровый номер	77:04:0002007:4008
1 Год постройки	1967
2 Год капитального ремонта	-
3 Число этажей	12
4 Общая площадь дома	5070м2
5 Объём здания	-
6 Площадь застройки здания	-
7 Процент износа здания	-
II. Описание конструктивных элементов	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1 Фундаменты	Ленточный
2 Стены	бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
3 Перегородки	бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
4 Перекрытия	
- междуэтажное	железобетонные
5 Кровля	плоская
6 Полы	цементная стяжка, керамическая плитка
7 Благоустройство	
- водопровод	центральный, поставщик - АО "Мосводоканал"
- отопление	центральное, поставщик ПАО "МОЭК"
- канализация	центральная, поставщик АО "Мосводоканал"
- горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП, поставщик ПАО "МОЭК"
- электроснабжение	94,4кВт, 2 ввода. Один луч находится в аварии. Поставщик АО "Мосэнергосбыт"
- лифт	
III. Сведения о помещении	
1 Собственник	ИП Абдуллин Тимур Наилевич ИНН:027716862722 долевая собственность 1/2 ИП Ялалов Илдар Зинфилович ИНН:027811591230 долевая собственность 1/2
2 Площадь объекта	980,3
3 Высота потолков	3м
4 Использование	торговые площади X5 Retail Group - "Пятёрочка"
5 Описание конструкций	
- стены	кирпичные, бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
- полы	цементная стяжка, керамическая плитка
- наружные ограждающие конструкции	кирпичные
Проёмы	

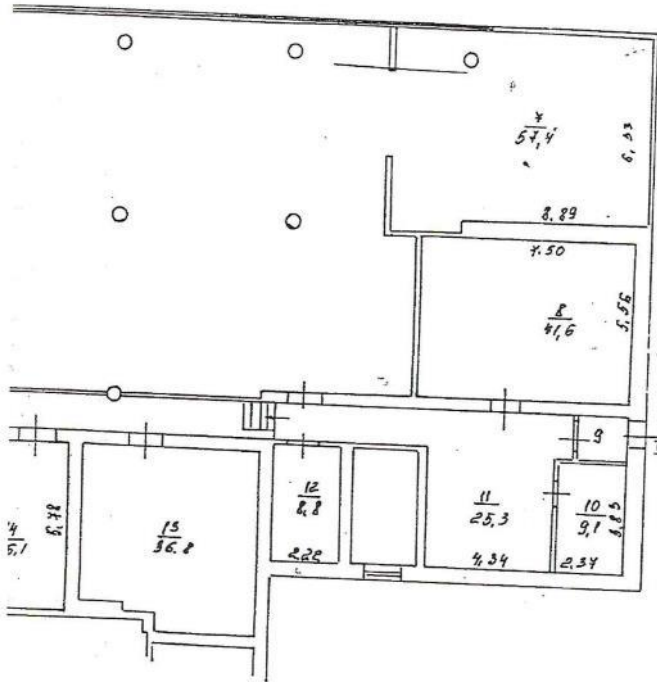
- окна	витринные, алюминиевый стеклопакет
- двери	алюминиевые стеклопакеты, металлические
- отделка	чистовая покраска, г/к и стеновые декоративные панели
6 Состояние помещения	
Вентиляция	приточно-вытяжная, состояние удовлетворительное кондиционирование - сплит-системы
Противопожарные мероприятия	пожарный водопровод (гидранты), огнетушители, пожарная сигнализация
Энергоснабжение	94,4кВт, 2 ввода. Один луч находится в аварии. Поставщик АО "Мосэнергосбыт"
Водоснабжение	центральный, поставщик - АО "Мосводоканал"
Канализование	центральная, поставщик АО "Мосводоканал"
Теплоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП, поставщик ПАО "МОЭК"
Маломобильные группы	пандус, поручни
Состояние наружной/прилегающей территории	хорошее, есть парковочные места
Примечания:	
Эксплуатируемая часть объекта в целом (первый этаж), выглядит удовлетворительно, состояние – хорошее, есть незначительные косметические дефекты. Энергоснабжение осуществляется по двум вводам, один луч находится в аварии, требуется ремонт.	

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 НА ЧАСТЬ / ЭТАЖА № \_\_\_\_\_  
 СЕР. № 2 Д. № 4  
 УЛ. ПЕР. Паперника  
 КВАРТ. № 3  
 100 АО г. МО

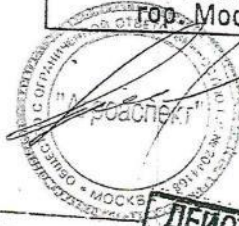


ЭТАЖ 1:200

ПАН  
 № 1  
 № 3073  
 МОСКВЫ



территориальное Бюро  
 технической инвентаризации  
 "Юг-Восточное"  
 гор. Москвы



Полтажный план составлен по состоянию на  
 « 1 » 03 200 4 г.  
 План № 1  
 Проверил Завьялова Елена Викторовна  
 « 9 » марта 200 4 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**



№ строки	Квартальный (полугодовой) номер объявления или указание на то, что кварталовый (полугодовой) номер не присвоен	Вид объекта	Наименование объекта недвижимости и/или кадастровый номер участка - категория земель и вид разрешенного использования	Код государства, на территории которого расположен объект недвижимости	Адрес (местоположение) объекта	Стоимость объекта	Доля от общей стоимости объекта, в процентах	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	77.04.000007-4008	Носитель информации	Носитель информации	RUS	109450, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, стр. 2, пом. 1	215 000 000,00	18,48	-

2020					
Энергоснабжение	Паперника 7к2	АО "Мосэнергосбыт"	58831368	01.10.2020	
Теплоснабжение	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662-ТЭ	19.10.2020	
ГВС	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662ГВС	19.10.2020	
ХВС	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020	
Водоотведение	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020	
Техобслуживание	Паперника 7к2	ГБУ "Жилищник Рязанского района"	2020048Ю	25.12.2021	
Фонд капитального ремонта	Паперника 7к2				
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2				
<b>ИТОГО</b>	<b>Паперника 7к2</b>				
2021					
Энергоснабжение	Паперника 7к2	АО "Мосэнергосбыт"	58831368	01.10.2020	
Теплоснабжение	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662-ТЭ	19.10.2020	
ГВС	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662ГВС	19.10.2020	
ХВС	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020	
Водоотведение	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020	
Техобслуживание	Паперника 7к2	ГБУ "Жилищник Рязанского района"	2020048Ю	25.12.2021	
Фонд капитального ремонта	Паперника 7к2				
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2	Стройучетсервис			
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2	ИП Александр Кучмий			
<b>ИТОГО</b>	<b>Паперника 7к2</b>				

### **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 сделки<sup>120</sup>.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости<sup>121</sup>. 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 оценке<sup>122</sup>.

**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 оценке<sup>123</sup>.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки<sup>124</sup>.

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

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки<sup>125</sup>.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>126</sup>.

**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.

---

<sup>120</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

<sup>121</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

<sup>122</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

<sup>123</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

<sup>124</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

<sup>125</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

<sup>126</sup> 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 АРБ<sup>127</sup> 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 участка<sup>128</sup>.

**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 имущества<sup>129</sup>.

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 устареваниями<sup>130</sup>.

---

<sup>127</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>128</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

<sup>129</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

<sup>130</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>131</sup>.

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

**Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

**Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>132</sup>.

**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 собственностью<sup>133</sup>.

**Арендная плата** — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде<sup>134</sup>.

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 принуждения<sup>135</sup>.
- **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 арендатора<sup>136</sup>.
- **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 платы<sup>137</sup>:

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

<sup>131</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

<sup>132</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>133</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

<sup>134</sup> <http://www.glossary.ru/>

<sup>135</sup> Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

<sup>136</sup> МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

<sup>137</sup> 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 аренды<sup>138</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>139</sup>.

**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 дохода<sup>140</sup>.

**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 дату<sup>141</sup>.

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 перепродаже<sup>142</sup>.

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 риска<sup>143</sup>.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>144</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>145</sup>

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

---

<sup>138</sup> <http://www.glossary.ru/>

---

<sup>139</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

---

<sup>140</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

---

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

---

<sup>142</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>143</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>144</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>145</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>146</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>147</sup>

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.<sup>148</sup>

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.<sup>149</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>150</sup>:

- 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

---

<sup>146</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>147</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>148</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>149</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>150</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.



объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>151</sup>:

- 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 цену<sup>152</sup>.

**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.

<sup>151</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>152</sup> 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-аналогов<sup>153</sup>.

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.

<sup>153</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

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

### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**П%** — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Пст.** — величина стоимостной (денежной) поправки.

### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>154</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>155</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>156</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>157</sup>:

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

---

<sup>154</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>155</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>156</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>157</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

#### Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>158</sup>:

- 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 расходов<sup>159</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

<sup>158</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>159</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

**П<sub>нд</sub>** — 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 потерь<sup>160</sup>:

- 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 дохода<sup>161</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>162</sup>:

- 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;

<sup>160</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>161</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>162</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

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

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>163</sup>. 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.

<sup>163</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.



В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

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

### Плата за земельный участок<sup>164</sup>

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;

<sup>164</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

### Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости<sup>165</sup>. 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

<sup>165</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

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

### Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>166</sup>.

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"<sup>167</sup>.

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%

<sup>166</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>167</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](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 средства<sup>168</sup>.

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 проводиться<sup>169</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

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

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

<sup>168</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>169</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

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

где:

**FV(З<sub>c</sub>)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Д<sub>кз</sub>** — доля короткоживущих элементов;

**Д<sub>кв</sub>** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

**PV(З<sub>c</sub>)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** 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 рынка<sup>170</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

**Таблица 11.4. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

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

#### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

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

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

<sup>170</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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

#### Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

#### Определение ставки дохода

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

$$On = БС + Р + Л + М,$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода;

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

**Л** — премия за низкую ликвидность объекта;

**М** — премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки

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

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

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

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

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/gkoofz\\_mrprint.asp](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).

### Определение премии за риск инвестирования

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

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

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

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										



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

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](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
<b>Низкое значение (1%)</b>		
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
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, 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
<b>Среднее значение (3%)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, 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
<b>Значение выше среднего (4%)</b>		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1}$$

где:

**БС** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

#### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n}$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов

и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>171</sup>:

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

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

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

<sup>171</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

### Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

#### Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

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

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

где:

**F** — фактор текущей стоимости;

**R** — ставка дисконта;

**n** — период дисконтирования.

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

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

где:

**K<sub>i</sub>** — 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<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

### Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>172</sup>:

- 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.

<sup>172</sup> 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"<sup>173</sup>.

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"<sup>174</sup>.

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"<sup>175</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации"<sup>176</sup>.

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

---

<sup>173</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

---

<sup>174</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

---

<sup>175</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

---

<sup>176</sup> 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 групп<sup>177</sup>:

- 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;

<sup>177</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)



3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

#### *Назначение весов группой экспертов*

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

**Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(1, j) = 1/b$ .

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

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$
$A_1$	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	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEK(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEK(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

Параметр	Вес критерия $A_1$	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	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.1.n} \times \text{Вес}(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.2.n} \times \text{Вес}(A_n)$
...	...	...	...	...	...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.k.1} \times \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.k.n} \times \text{Вес}(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

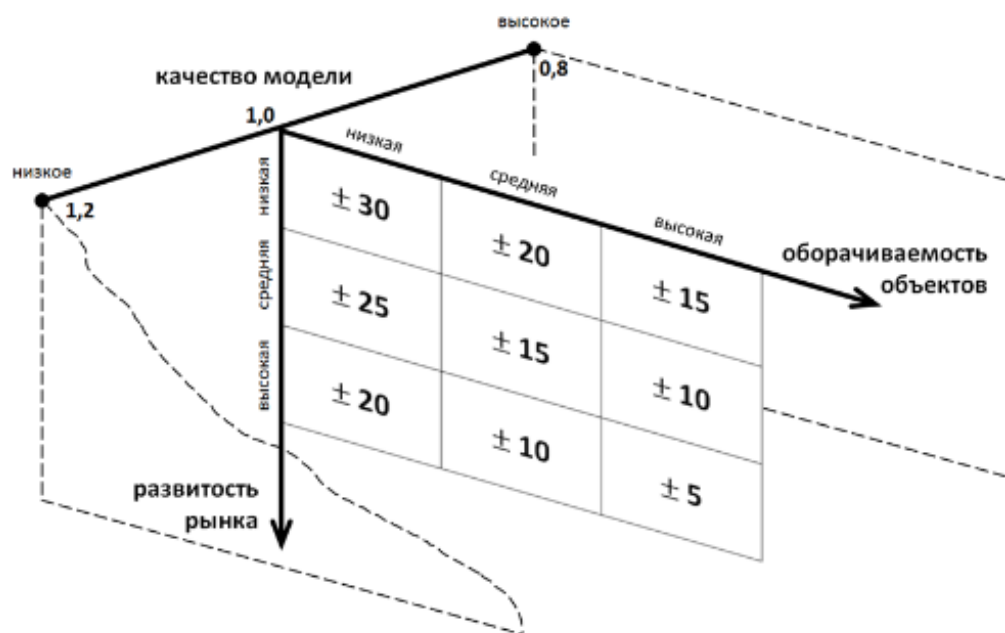
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>178</sup> и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>179</sup>**



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

### Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;

<sup>178</sup> <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>179</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

**Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:**

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

**Таблица 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов –  $d_{1,2}$ ), %**

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

**Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.**

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$  – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$  – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

$k$  – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min (\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

$C$  – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$  – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

#### **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

## **КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

#### **Заказчик:**

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

#### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

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

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_877.6\\_m\\_2088632645](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_877.6_m_2088632645)

Москва - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

### Торговая площадь, 877.6 м²

150 000 000 ₽  
170 921 ₽ за м²

8 495 760-04-29

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

ООО Рантье  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Жанна

№ 2088632645, 975

ООО Рантье  
Продажа арендного бизнеса, аренда помещений, продажа коммерческой недвижимости. От собственника. Услуги управляющей компании. Клуб Рантье.

Аренда офиса 179 м², 1 этаж, с Москва 200 000 ₽ в месяц

Аренда здания 525 м² с бизнес-ру...

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 877.6 м²

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Москва, Кетчерская ул., 4А  
Новогиреево, 1 км | Перово, 2,3 км | Новокосино, 2,7 км

150 000 000 ₽  
170 921 ₽ за м²

8 495 760-04-29

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

ООО Рантье  
Компания  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Жанна

№ 2088632645, 975

ООО Рантье  
Продажа арендного бизнеса, аренда помещений, продажа коммерческой недвижимости. От собственника. Услуги управляющей компании. Клуб Рантье.

Аренда офиса 179 м², 1 этаж, с Москва 200 000 ₽ в месяц

Аренда здания 525 м² с бизнес-ру...

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 877.6 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Москва, Кетчерская ул., 4А  
Новогиреево, 1 км | Перово, 2,3 км | Новокосино, 2,7 км

**Описание**  
Собственник продает торговую площадь 877.6 м² в отдельном здании по



**150 000 000 ₺**  
170 921 ₺ за м²

**8 495 760-04-29**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**ООО Рантье**  
Компания

**Рейтинги проверены**

**Подписаться на продавца**

Контактное лицо  
Жанна

№ 2088632645, 975

**ООО Рантье**  
Продажа арендного бизнеса, аренда помещений, продажа коммерческой недвижимости. От собственника. Услуги управляющей компании. Клуб Рантье.

Аренда офиса 179 м², 1 этаж, с Москва 200 000 ₺ в месяц  
Аренда здания 525 м² с Курск р-н

**Описание**  
Собственник продает торговую площадь 877.6 м² в отдельном здании по адресу: г. Москва, ул. Кетчерская ул., 4А.  
— **Расположение.** Крупный район с интенсивным транспортным сообщением, большим, плотным, жилым массивом и высоким пешеходным трафиком. Здание расположено в пределах транспортного узла конечной автобусной и жд станций которые формируют дополнительную интенсивность трафику.  
— **Окружение.** Развитая инфраструктура, крупный жилой район, надёжные сетевые арендаторы.  
— **Арендаторы:** Мясницкий ряд, Wildberries, Литра, Табак, Цветы и др.  
**МАП** — 1,6 млн. руб.  
**ГАП** — 19,2 млн. руб.  
Парковка перед фасадом и на прилегающих улицах.

**О здании**  
Готовность в эксплуатации  
Тип здания: торговый центр  
Удалённость от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

**Другие объявления компании**



**Кетчерская улица, 4А**

Станция метро Новогиреево

Кетчерская улица, 4А

15 мин 1,29 км  
2 лестницы  
Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон

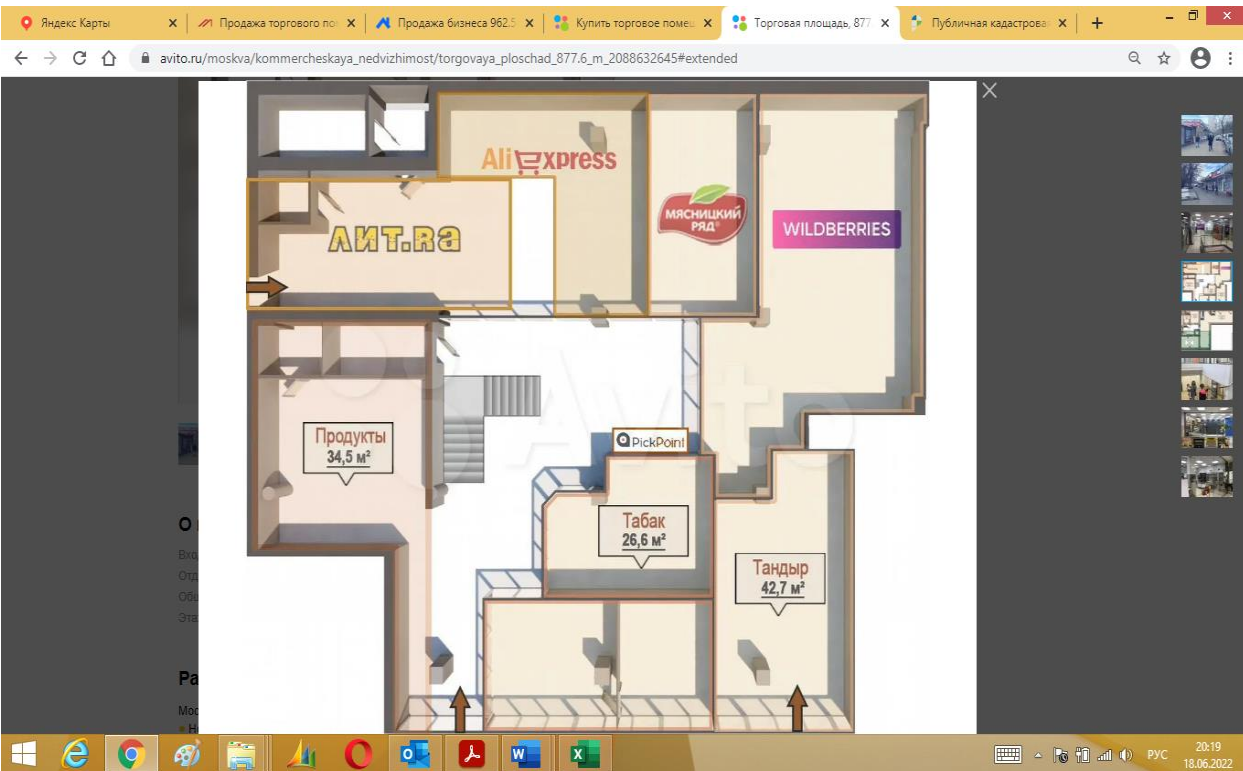
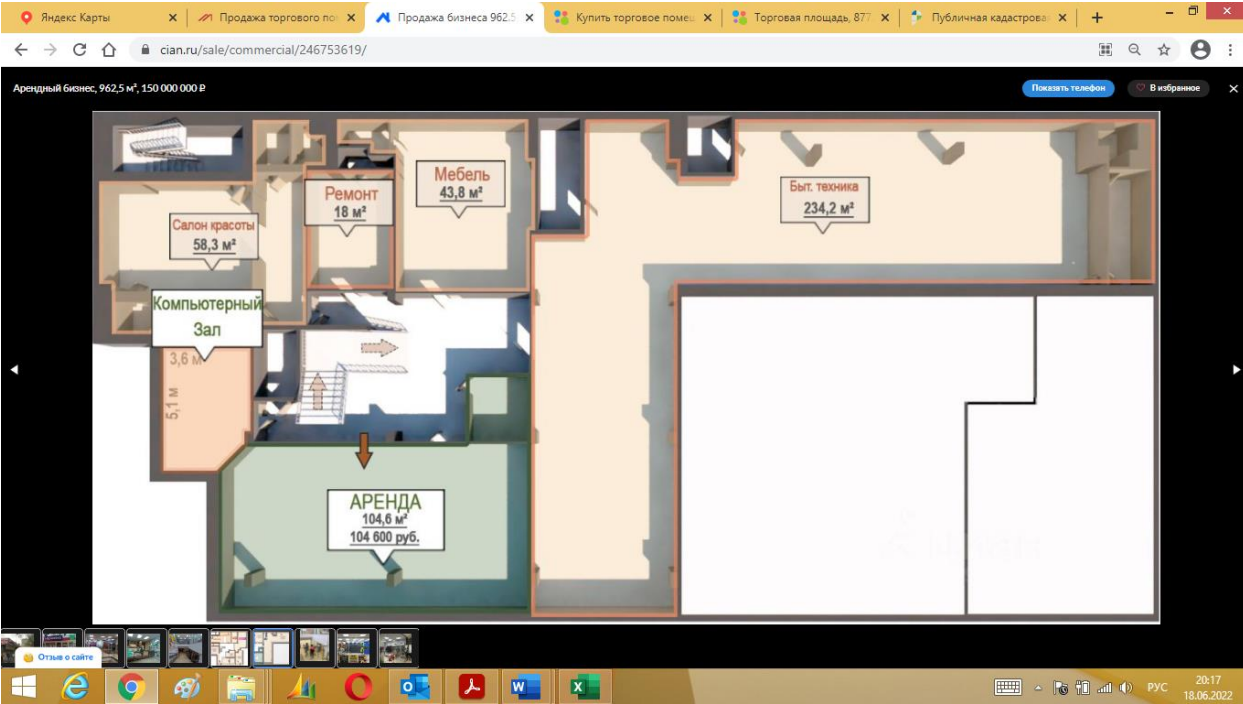
**8 300 000 ₺**  
1-к квартира 41 м², Малая Бухарестская

**8 300 000 ₺**  
3-к квартира 72 м², Плоткина

Ваш маршрут в панорамах

Кетчерская улица, 4А





## Аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/260160966/>

**Свободное назначение, 640,5 м<sup>2</sup>**  
в здании «на Волгоградском проспекте, 42к16»  
Москва, ЮВАО, р-н Печатники Волгоградский просп., 42К16 На карте  
▲ Текстильщики - 5 мин. пешком ▲ Новохоловская - 10 мин. на транспорте  
▲ Печатники - 20 мин. пешком

**165 000 000 ₽**  
257 612 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН  
**+7 985 503-91-76**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан ориентировочный номер  
Пожалуйста, свяжитесь, что наши его объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АБ Риэлти**  
Документы проверены  
На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 532

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ Купить

Ритейл в премиум ЖК  
Средств продаж от 1 млн ₽/м<sup>2</sup>. Роза Роза от Лидео Лидео. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.  
+7 (495) 085-73-19

Застраховщик АО «ЗУБОВОВАЯ Д.Т.». Проектная декларация размещена на сайте neshki.com.ru

Продается отдельно стоящее двухэтажное здание в 5-ти минутах пешком от станции метро Текстильщики. Площадь здания 640,5 кв.м. В здании работают действующие арендаторы: на первом этаже здания расположено кафе Zan-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель.

Земельный участок в долгосрочной аренде с городом на 49 лет.

- Своя большая асфальтированная площадка под парковку.
- Все коммуникации центральные: горячая и холодная вода, канализация;
- Выделенная электрическая мощность 120 кВт;
- Пожарная и охранная сигнализация, система кондиционирования, видеонаблюдение;
- Несколько отдельных входных групп первого этажа и отдельный вход на второй этаж;
- Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик;
- Удачное расположение: до метро Текстильщики 600 м.;
- Удобный выезд на Волгоградский проспект и ТТК.

Собственник провел инспекцию фундамента и экспертиза установила, что можно увеличить этажность здания до 4 этажей.

Несомненное преимущество здания является то, что в 100 метрах расположен большой промышленный кластер: Технополис Москва, Бизнес центр Семеновский, ИФНС 9 и другие крупные организации и строения обеспечивающий высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Объект в собственности физического лица. Полная стоимость в договоре. Торг уместен.

Звоните, ответим на интересующие Вас вопросы.

**Возможное назначение**

- Офис
- Торговая площадь

Еще: парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, выставка, фитнес, гостиница, медицинский центр, другое, общепит, ресторан, магазин, шоурум, стоматология, коммерция, вра салон, алкоголь, арендный бизнес, готовый бизнес, клиентский офис, кофейня, предпринимательство, салон, свободное назначение, супермаркет, торговое

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

**165 000 000 ₽**  
257 612 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН  
**+7 985 503-91-76**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан ориентировочный номер  
Пожалуйста, свяжитесь, что наши его объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АБ Риэлти**  
Документы проверены  
На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 532

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽ Купить

Ритейл в премиум ЖК  
Средств продаж от 1 млн ₽/м<sup>2</sup>. Роза Роза от Лидео Лидео. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.  
+7 (495) 085-73-19

Застраховщик АО «ЗУБОВОВАЯ Д.Т.». Проектная декларация размещена на сайте neshki.com.ru

Ритейл в премиум ЖК  
Средств продаж от 1 млн ₽/м<sup>2</sup>. Роза Роза от Лидео Лидео. Панорамные окна, потолки 4 м, отдельный вход.  
+7 (495) 085-73-19

The screenshot displays a public cadastral record for a building in Moscow. The record is for a non-residential building located at Pechatniki pr., Volgoградский, d. 42, korп. 16. The cadastral number is 77:04:0003004:1039. The building's area is 640.5 sq. m, and its cadastral value is 10,417,390.93 rubles. The record was determined on 01.01.2021 and approved on 26.12.2021.

Below the record is an aerial view of the building complex, with the specific building highlighted in yellow. The surrounding area includes other buildings, parking lots, and streets like Шоссе́нная улица and Текстильщицкий проезд.

The bottom part of the screenshot shows a map view of the same location in Yandex Maps. The map highlights the building's location on the intersection of Volgoградский проспект and Текстильщицкий проезд. The estimated travel time is 8 minutes for 660 meters. The map also shows nearby landmarks like the lake 'Озеро Сайки' and various public facilities.

**165 000 000 Р**  
за всё

8 985 695-06-14

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости АБ Ризпити  
Компания  
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Александр

№ 2268279019. ☎ 256 (+3)

**Описание**

Продается отдельно стоящее двухэтажное здание идеальное для торговли в 5-ти минутах пешком от станции метро Текстильщики. Площадь здания 640,5 кв.м. В здании работают действующие арендаторы: на первом этаже здания расположено кафе Zag-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель.

Земельный участок в долгосрочной аренде с городом на 49 лет.

- Своя большая асфальтированная площадка под парковку.
- Все коммуникации центральные: горячая и холодная вода, канализация;
- Выделенная электрическая мощность – 120 кВт;
- Пожарная и охранная сигнализации, система кондиционирования, видеонаблюдение;
- Несколько отдельных входных групп первого этажа и отдельный вход на второй этаж;
- Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик;
- Удачное расположение – до метро Текстильщики 600 м.;
- Удобный выезд на Волгоградский проспект и ТТК.

Собственник провел инспекцию фундамента и экспертиза установила, что можно увеличить этажность здания до 4 этажей

Несомненное преимущество здания является то, что в 100 метрах расположен большой промышленный кластер – «Технополис Москва». Бизнес центр Семеновский, ИФНС №9 и другие крупные организации и строения обеспечивающий высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Объект в собственности физического лица. Полная стоимость в договоре. Торг уместен.

Звоните, ответим на интересующие Вас вопросы.

### Аналог №3

<https://www.kvmetr.ru/objects/34857526/>

Улица Паперника, 7к1 на карте

Купить торговое помещение 540 м²

kvmetr.ru/objects/34857526/

РЕГИСТРАЦИЯ ВОЙТИ НОВОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

МЕТР

Купить новостройку Москва город

ИНТЕКО

Купить Снять Посуточно Новостройки Серии домов На карте Агентства застройки Новости Ипотека Статьи Ещё

Недвижимость Москвы / Коммерческая недвижимость в Москве

Купить торговое помещение 540 м², 119 600 000 Р, Волгоградский проспект 164к1, город Москва

Спецпредложения

**ЖК Вестердам! Ключи - лето 2022!**

Готовые квартиры у метро Аминьевская от 15,5 млн! РИ Детский сад, большой двор. Яблоневый сад у порога.

+7 (495) 023-05-39

**ВТБ АРЕНА ПАРК**

ОСТАЛОСЬ ВСЕГО 3 АПАРТАМЕНТА

ДОМ С ДАНОМ С ОТЕЧЕСТВЕННЫМ ПОДЪЕМНЫМ ПАРКИНГ

Апартаменты 224,9 м²

Эксклюзивные апартаменты: просторные залы и спальные комнаты

Улица Паперника, 7к1 на карте x Купить торговое помещение 5 x +

kvmeter.ru/objects/34857526/

Цена продажи **119 600 000 ₽**  
+2 103 075 \$  
+2 028 603 €

Адрес город Москва, ЮВАО, Выхино-Жулебино, Волгоградский проспект, 164к1

Станция метро Юго-Восточная – 1,3 км (~18 мин. пешком)  
Выхино – 2,4 км (~29 мин. пешком)  
Рязанский проспект – 2,7 км (~32 мин. пешком)

Пассажирские жд станции Выхино – 2,4 км (~29 мин. пешком)  
Косино – 2,8 км (~33 мин. пешком)  
Вешняки – 3,1 км (~37 мин. пешком)

Площадь 540 м²

Отдельный вход

Описание Продается готовый арендный бизнес. Пристроенное помещение к жилому дому с сетевым арендатором. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик в окружении жилого массива. Высота потолка 3,3 м. МАП 1108000 руб

Обновлено 18 июня 2022

Просмотров 225

ID объекта 34857526

ОСТАЛОСЬ ВСЕГО 3 АПАРТАМЕНТА

ДОМ С ДИВАНом С ОТДЕЛКОЙ ПОДЪЕМНОЙ ЭЛЕВАТОР

Апартаменты 224,9 м²

3-комнатные апартаменты премиум-класса с готовыми ремонтом

Цена: 151 421 953 ₽

Квартиры от 5,4 млн. руб.

5 мин. От м. Филатов луг. Ипотека от 0,1 % на весь срок. Квартиры с отделкой современным городом парке для жизни, прогулок и отдыха.

Эко Видное-квартиры у реки

Улица Паперника, 7к1 на карте x Купить торговое помещение 5 x +

kvmeter.ru/objects/34857526/

Агент

Ангела

+7 (919) 9987972, +7 (495) 2957599

ООО "Галерея Недвижимости"

[Написать сообщение](#) [Жалобная книга](#)

Объект на карте | Инфраструктура | Панорама Google

Квартиры в парке у реки Ключи 2022! Скидка до 12%! Льготная ипотека от 4,2% Зеленый район Большой собственный парк

+7 (495) 021-88-34

Старт продаж. Ипотека 4,3%

Южные сады

от 7,1 млн руб

Ипотека на весь срок, Московская прописка. Квартиры с отделкой и без. Ключи 2022-2025. Trade-in

Машинместо от 2,2 млн руб., м Динамо

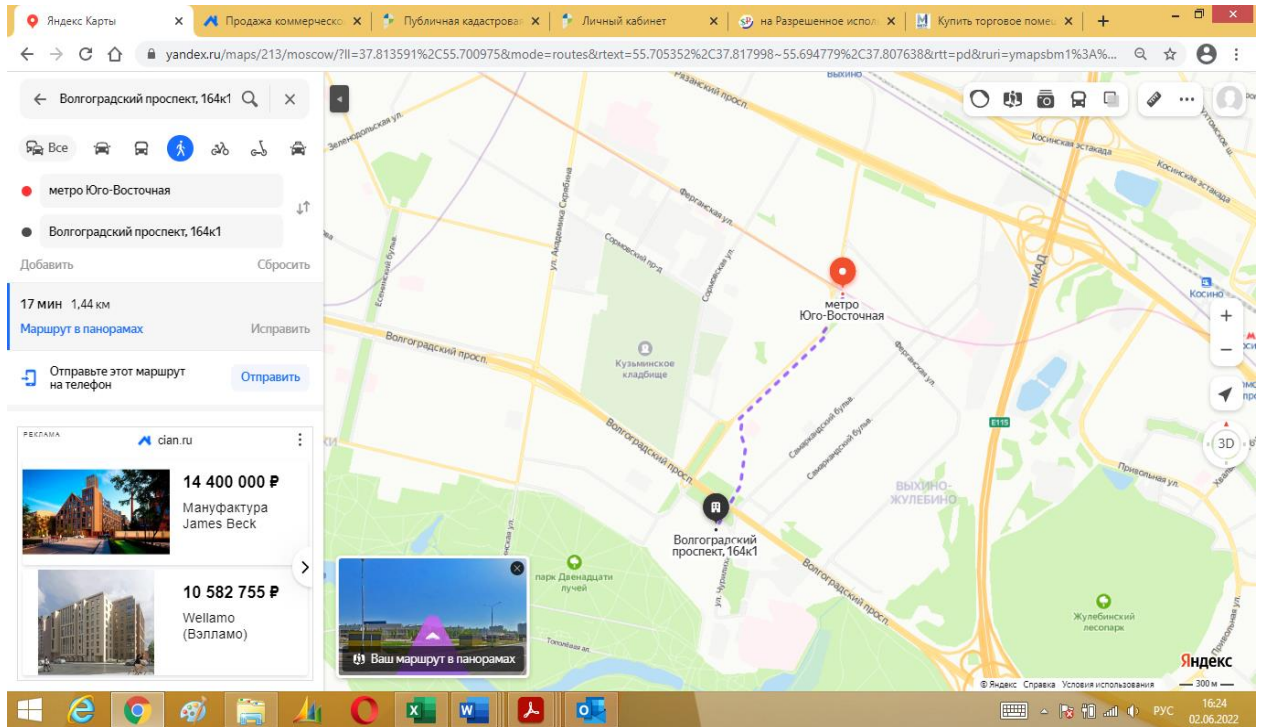
СВОЯ ПАРКОВКА РЯДОМ С ДОМОМ

от 2,2 млн ₽

ВТБ АРЕНА ПАРК

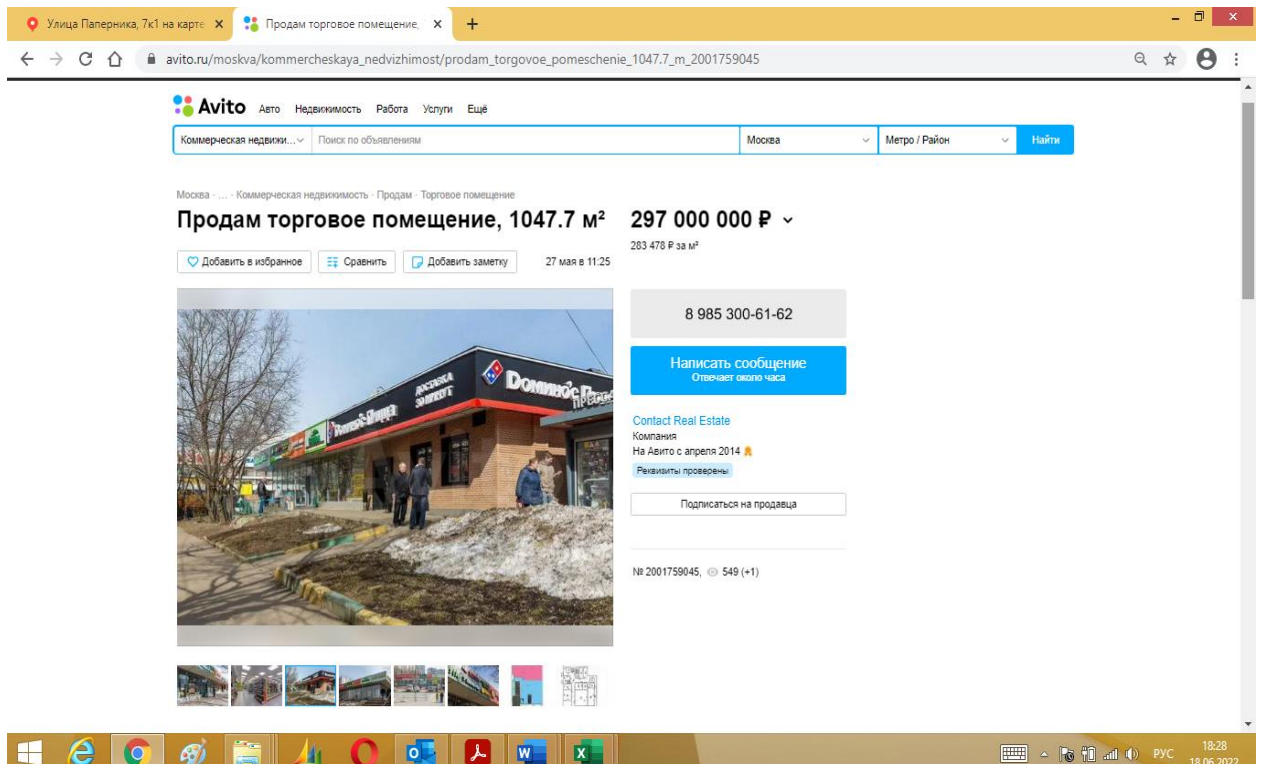
Теплый подземный паркинг. ЖК ВТБ Арена Парк. Мойка внутри. Семейные места с хорошей скидкой. Возможна рассрочка

+7 (495) 152-06-20



#### Аналог №4

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_1047.7\\_m\\_2001759045](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045)



Улица Паперника, 7к1 на карте x Продам торговое помещение. x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_1047.7\_m\_2001759045

Общая площадь: 1047.7 м²

**297 000 000 ₺** ▾  
283 478 ₺ за м²

**Расположение**

Москва, Вешняковская ул., 29  
 ● Выхино, 1,1 км ● Юго-Восточная, 2,2 км  
 ● Рязанский проспект, 2,3 км

Скрыть карту ▾

8 985 300-61-62

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Contact Real Estate  
Компания  
На Авито с апреля 2014  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

№ 2001759045, 549 (+1)

**Описание**

На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 1047,7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Лапы, ВкусВилл, Мясничий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Густонаселенный оживленный район, здание расположено по пути от метро вглубь жилого массива. Рядом пешеходный переход, автобусная остановка. Аренда земли до 2061 года. [Лот #14522]

Вешняковская x Продажа ком. x Публичная ка. x Личный кабин. x на Разрешен. x Купить торго. x Продаю торго. x Продаю торго. x +

pkc.rosreestr.ru/#/search/55.72403421510279.37.828623640296726/18/@2y1wgu4z?text=55.724053%2037.827884&type=5&inPoint=true&opened=77%3A3%3A700...

ОКС 55.724053 37.827884

**Здание 77:03:0007005:1089**  
Москва, Вешняковская ул., Вешняковская, д. 29  
нежилое здание

План ОКС → План КИЗ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
кадастровый номер:	77:03:0007005:1089
кадастровый квартал:	77:03:0007005
Адрес:	Москва, Вешняки, ул. Вешняковская, д. 29
наименование:	нежилое здание
назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	1 047,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	102 152 038,67 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022

15:44 02.06.2022



Купите отчет за 1 500 Р

**БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!**  
Продается ПСН с несколькими арендаторами окупаемостью 8,6 лет!  
Адрес: ул. Вешняковская д. 29 (12 мин. до метро Выхино).  
Помещение 10477/02/11 этаж 5/33/4 кв. площадь 439/5 кв.м расположено в отдельно стоящем здании. Арендаторы: Даминес Лидия 4 Латы ВкусБила, Мясницкий рад, Планета Здоровья, Литро, Цветы мира, общий МАРП 2 880 000 руб., планировка залная, большие витринные окна, потолки 3,5-4,4 м, мощность 150 кВт. В окружении находятся культурные и учебные учреждения, большой жилой массив, парк Радуга. Цена: 297 000 000 руб. ТОРГ! Без комиссии!

Компания Бурбон Партнерс.  
Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые.  
Звоните!

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте  
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново  
Доступ к избранному с любого устройства  
Неограниченное добавление в избранное

Могут подойти Вы смотрели

Отзыв о сайте

г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29

Всё

Выхоино

Вешняковская улица, 29

Добавить Сбросить

17 мин 1,4 км Исправить

2 лестницы

Отправьте этот маршрут на Телефон Отправить

РЕКЛАМА cian.ru

1 100 000 Р  
Дом 96 м², 2 этажа

550 000 Р  
Дом 68 м², 1 этаж

г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29

Яндекс

## Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

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



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

#### Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
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
<b>Средние города</b>									
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)
Самарское	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
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

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

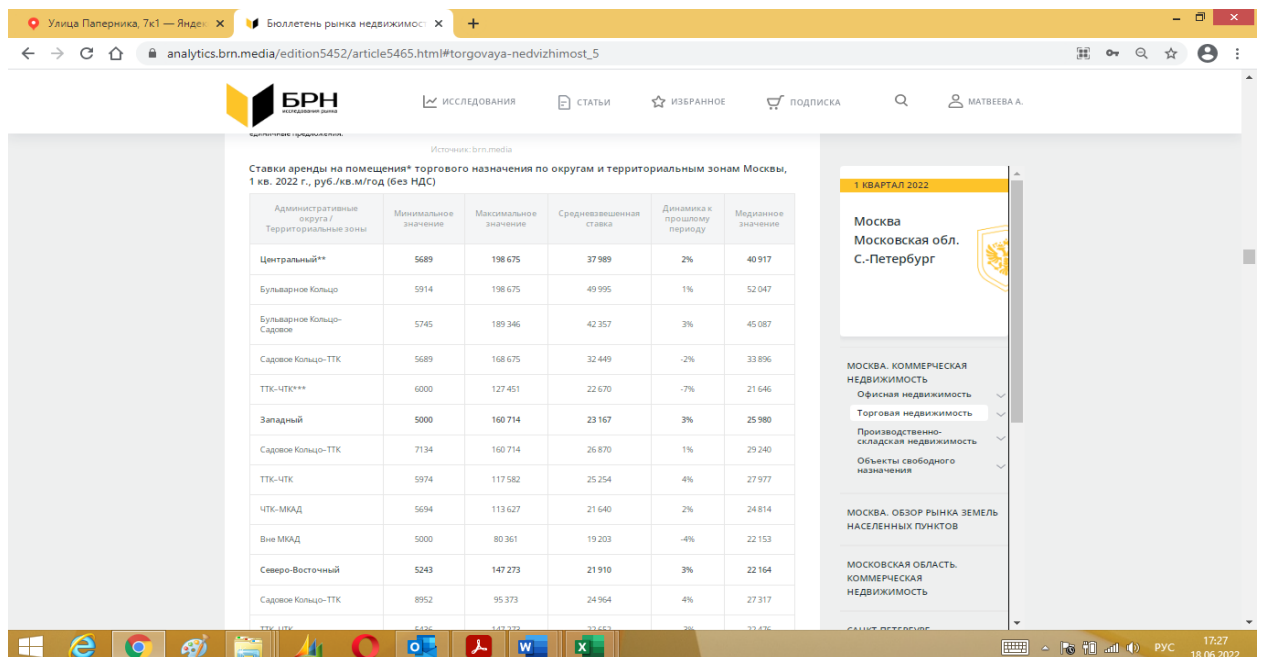
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

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

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

### Корректировка на местоположение

[https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-ndvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-ndvizhimost_5)



Источники: brn.media

Ставки аренды на помещения\* торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2022 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	5689	198 675	37 989	2%	40 917
Бульварное Кольцо	5914	198 675	49 995	1%	52 047
Бульварное Кольцо-Садовое	5745	189 346	42 357	3%	45 087
Садовое Кольцо-ТТК	5689	168 675	32 449	-2%	33 896
ТТК-ЧТК***	6000	127 451	22 670	-7%	21 646
Западный	5000	160 714	23 167	3%	25 980
Садовое Кольцо-ТТК	7134	160 714	26 870	1%	29 240
ТТК-ЧТК	5974	117 582	25 254	4%	27 977
ЧТК-МКАД	5694	113 627	21 640	2%	24 814
Вне МКАД	5000	80 361	19 203	-4%	22 153
Северо-Восточный	5243	147 273	21 910	3%	22 164
Садовое Кольцо-ТТК	8952	95 373	24 964	4%	27 317

1 КВАРТАЛ 2022

Москва  
Московская обл.  
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Офисная недвижимость  
Торговая недвижимость  
Производственно-складская недвижимость  
Объекты свободного назначения

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Улица Паперника, 7к1 — Яндекс X Биюлетень рынка недвижимоcт: X +

analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\_5

**БРН** ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА МАРШРУТ МАТВЕЕВА А.

Северо-Восточный	5243	147 273	21 910	3%	22 164
Садовое Кольцо-ТТК	8952	95 373	24 964	4%	27 317
ТТК-ЧПК	5436	147 273	22 652	-3%	22 476
ЧПК-МКАД	5243	134 043	21 201	2%	23 584
Вне МКАД	6250	30 000	13 831	4%	14 638
<b>Северный</b>	<b>5000</b>	<b>156 000</b>	<b>22 576</b>	<b>1%</b>	<b>23 746</b>
Садовое Кольцо-ТТК	6000	107 249	24 093	3%	27 883
ТТК-ЧПК	5000	156 000	23 789	0%	24 168
ЧПК-МКАД	5000	131 638	21 779	-4%	22 614
<b>Юго-Западный</b>	<b>5455</b>	<b>151 049</b>	<b>23 052</b>	<b>1%</b>	<b>24 721</b>
ТТК-ЧПК	5455	151 049	24 311	4%	26 263
ЧПК-МКАД	7714	120 000	21 701	-1%	23 957
Вне МКАД	5455	111 290	20 885	-5%	20 241
<b>Северо-Западный</b>	<b>4840</b>	<b>115 372</b>	<b>23 276</b>	<b>-3%</b>	<b>23 062</b>
ТТК-ЧПК	9486	115 372	25 023	1%	24 946
ЧПК-МКАД	4840	112 857	22 888	-4%	25 241
Вне МКАД	5081	104 660	21 159	-4%	22 735

1 КВАРТАЛ 2022  
Москва  
Московская обл.  
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Офисная недвижимость  
Торговая недвижимость  
Производственно-складская недвижимость  
Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБОЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

17:27 18.06.2022

Улица Паперника, 7к1 — Яндекс X Биюлетень рынка недвижимоcт: X +

analytics.brn.media/edition5452/article5465.html#torgovaya-nedvizhimost\_5

**БРН** ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА МАРШРУТ МАТВЕЕВА А.

Восточный	4489	170 455	19 078	-4%	22 594
ТТК-ЧПК	5634	170 455	19 938	-2%	21 164
ЧПК-МКАД	4489	150 000	18 303	-5%	22 015
Вне МКАД	5667	107 823	19 599	-2%	18 735
<b>Южный</b>	<b>5285</b>	<b>152 025</b>	<b>20 737</b>	<b>-3%</b>	<b>21 958</b>
Садовое Кольцо-ТТК	6319	152 025	21 328	3%	20 571
ТТК-ЧПК	5378	148 381	22 252	-2%	24 612
ЧПК-МКАД	5285	150 000	19 044	-6%	19 960
<b>Юго-Восточный</b>	<b>5033</b>	<b>144 444</b>	<b>19 765</b>	<b>-3%</b>	<b>20 141</b>
Садовое Кольцо-ТТК	6250	129 626	18 641	1%	19 256
ТТК-ЧПК	5144	144 444	20 862	-4%	21 353
<b>ЧПК-МКАД</b>	<b>2033</b>	<b>132 749</b>	<b>20 649</b>	<b>0%</b>	<b>21 960</b>
Вне МКАД	5941	80 352	19 482	1%	19 864
Зеленоградский	5637	72 727	15 798	-6%	16 947
Новомосковский	3900	91 931	17 160	-2%	16 152
Троицкий	4211	29 968	12 535	-5%	11 096

\*Без учета ОСЗ торгового назначения

1 КВАРТАЛ 2022  
Москва  
Московская обл.  
С.-Петербург

МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Офисная недвижимость  
Торговая недвижимость  
Производственно-складская недвижимость  
Объекты свободного назначения

МОСКВА, ОБОЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

17:28 18.06.2022

## Корректировка на удаленность от метро

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

### Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области  
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применимости: г. Москва  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{удаление}$  – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

#### Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения  $K_{терр}$  для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{ОО} + I_{ОА}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{ОО}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{ОА}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

#### Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка  $K_{метро}$  на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

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

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

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

\*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

## Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

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

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)  
на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2022 года

- 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 <sup>2</sup> 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:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,  
S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,  
S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,  
n – коэффициент торможения.

## Корректировка на тип коммерческого помещения

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

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

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>15</sup>

Таблица 154. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Таблица 155. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

## Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

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

статрliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2783-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2022 года (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
1.				
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	0,88	0,82
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,83	0,79
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
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
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,88	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	0,88	0,83

## Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

статрliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2778-na-krasnuyu-liniyu-kommerche...

Компании на рынке    Отзывы и предложения

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
<b>А. Продажи:</b>				
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
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,88	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,99	0,97



### Корректировка на наличие (отсутствие) парковки для коммерческой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2021 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-centrov-czenyi-za-m2.html>

подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

### Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м<sup>2</sup>; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. **Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб.** за 1 м<sup>2</sup>. 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](http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Строительство склада, ангара класса С, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

№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	<b>ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов</b>	м2	<b>27 - 30</b>
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

**Shell & Core**  
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

**Стоимость отделочных работ объектов коммерческой недвижимости**

Стоимость ед. изм., тыс. руб.

**Стоимость строительства за м<sup>2</sup>**  
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:

**8 (495) 229-39-67**

Либо написав нам на почту:  
**info@arcade-m.ru**

Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.

В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водоотведения;

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-czentryi>

«перекраивать» внутреннее пространство – это важное качество эффективной эксплуатации.

Качественное строительство определяет эффективность работы торгового центра. Основной идеей при строительстве и дальнейшей эксплуатации любого ТЦ является возможность превращения любого посетителя центра в его завсегдатая, для воплощения этой идеи требуется немало профессионализма и творческих усилий строителей и проектировщиков.

### СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
<b>Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов</b>	<b>24 000-27 000</b>
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;
- Стоимость материалов;

Напишите нам, мы онлайн!

## Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: [http://psb-energo.ru/publ/stati\\_po\\_smetnomu\\_delu/stroitelnye\\_raboty\\_sostav\\_i\\_struktura\\_smetnoj\\_stoimosti\\_stroitelstva\\_i\\_stroitelno\\_montaznykh\\_rabot/3-1-0-17](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 - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

**НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₺**

### 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 ( $C_{\text{общ}}$ ) складывается из затрат: на строительные работы ( $C_{\text{стр}}$ ); монтажные работы ( $C_{\text{монт}}$ ); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{\text{обор}}$ ); прочие капитальные работы и затраты ( $C_{\text{пр}}$ ).

$$C_{\text{общ}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монт}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ( $C_{\text{см}}$ ), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ( $ПЗ$ ), накладные расходы ( $НР$ ) и сметную прибыль ( $СП$ ).

$$C_{\text{см}} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

**Прямые затраты** непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{\text{мат}}$ ). 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 ( $C_{\text{пр}}$ );
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{маш}}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Такой образом

$$ПЗ = C_{\text{мат}} + C_{\text{пр}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

**Накладные расходы** предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СИМР) 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:

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2790-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2022-goda>

**Итоги расчетов Stattielt на основе рыночных данных за истекший квартал**

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А, А+), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на первой линии улиц с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном или плохом состоянии, расположенные на второй линии улиц (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,11	0,13	0,16
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон коэффициент может быть целенаправленно принят в пределах:  
2. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

## <https://kf.expert/publish/rynok-investicij-i-kvartal-2022-g>

показателя: 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее.

**Аналитические отчеты**

Подпишитесь на нашу рассылку

Только актуальная информация, прогнозы от экспертов и тенденции рынка

Email\*

Наши рекомендации

Коммерческая Жилая Зарубежная Инвестиции

Подписаться

Нажимая на кнопку, Вы соглашаетесь с «Политикой об обработке персональных данных АО ИАИТ-Форт»

**Контакты экспертов**

+7 (495) 151-90-00  
kf@kf.expert

Вы всегда можете обратиться к нам за комментариями о работе нашей компании

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
12,5 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	14,1 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	5,5 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
1,1 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	3,5 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	1,85 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,0–10,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*	9,5–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*	10,0–11,0% СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ*

\*Ставка капитализации определена на конец 2021 года

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



СРД-30, май 2022 г

№ п/п	Торговое назначение	Средний чек, руб.	Соотношение с Москвой	Среднегодовая заполняемость
17.	Вендинг (продукты, напитки)	265*		
18.	Электроника	8 307		
<b>По России</b>				
1.	Детские товары	1 422	0,962	
2.	Рестораны	1 086	0,761	
3.	Алкогольные бары	1 025	0,848	
4.	Продовольственные магазины	732	0,835	
5.	Многофункциональные магазины	656	0,738	
6.	Фаст-фуды	362	0,760	
7.	Книжные магазины	438	0,820	
8.	Парикмахерская эконома класса	386	0,764	
9.	Столовые и буфеты	299	0,970	
10.	Придорожные кафе самообслуживания	292		
11.	Электроника	6 802	0,819	
12.	Вендинг (продукты питания, напитки)	208	0,784	

\*вендинг в транспортных узлах (аэропортах и т.п.) имеет средний товарный чек выше в 1,5 – 2,2 раза.

#### 1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,2...7,3	6,5...7,5	6,1...7,9
2	Торговые помещения	9,5...10,9	9,6...11,1	10,4...11,2
3	Производственные помещения	10,0...11,2	9,6...11,1	10,5...11,4

#### Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 <sup>1</sup>
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

<sup>1</sup> Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения ветрой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.  
<sup>2</sup> Включая отделку.

RWAY по данным компаний

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

# АКТ ОСМОТРА

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



## РАЗДЕЛ 1. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"09" июня 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №7 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, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, а именно:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008

Стороны:

Представитель на объекте

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Представитель АО "НЭО Центр"

*Шумилин Д.В.* / \_\_\_\_\_

NEO

Дата проведения осмотра: 09 июня 2022 г.

**Объект оценки представляет собой:** нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, М. Рязанский, ул. Паперника, д.7, корп.2, пом. 1, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Окружающая застройка: Жилая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) определяется визуально): \_\_\_\_\_

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): есть

Средства коммуникации:

Наименование	Нежилое здание
Электропитание	+
Газоснабжение	—
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	—
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	—

Внешнее благоустройство: есть

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:**

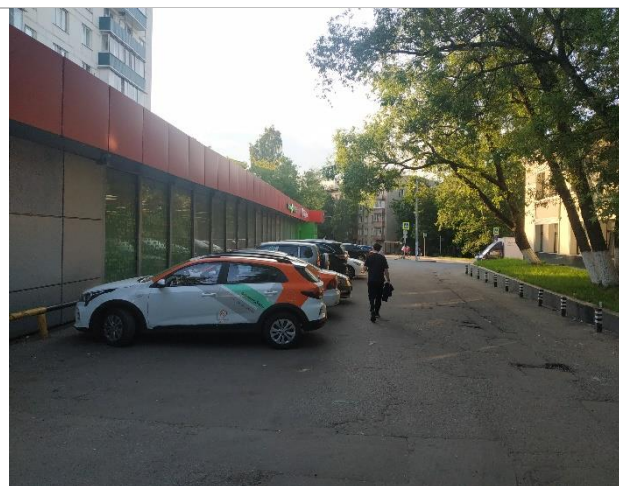
АО "НЭО Центр"



**Фото 1. Фасад здания и прилегающая территория**



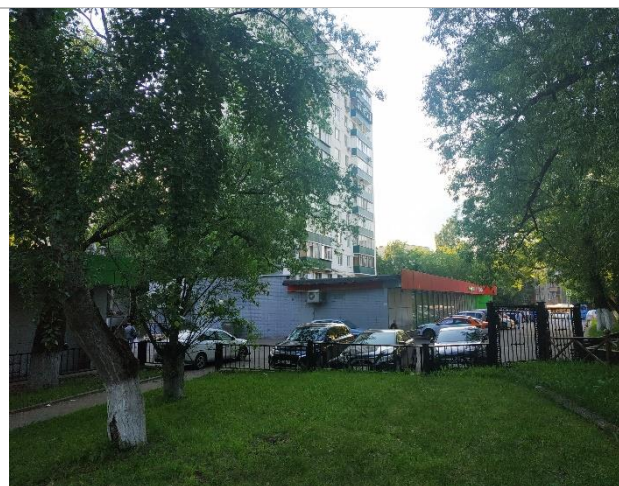
**Фото 2. Фасад здания и прилегающая территория**



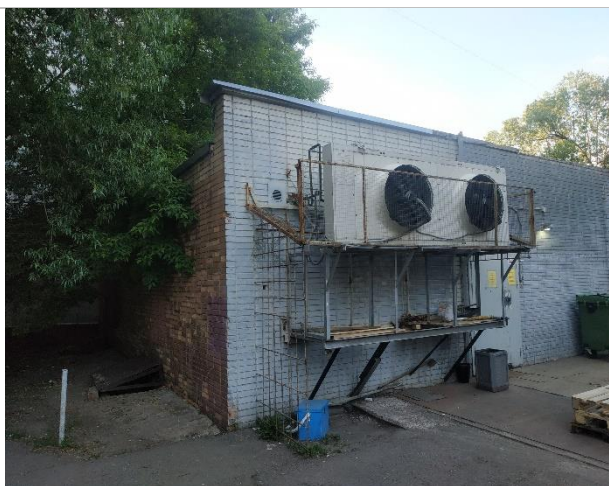
**Фото 3. Фасад здания и прилегающая территория**



**Фото 4. Фасад здания и прилегающая территория**



**Фото 5. Фасад здания и прилегающая территория**



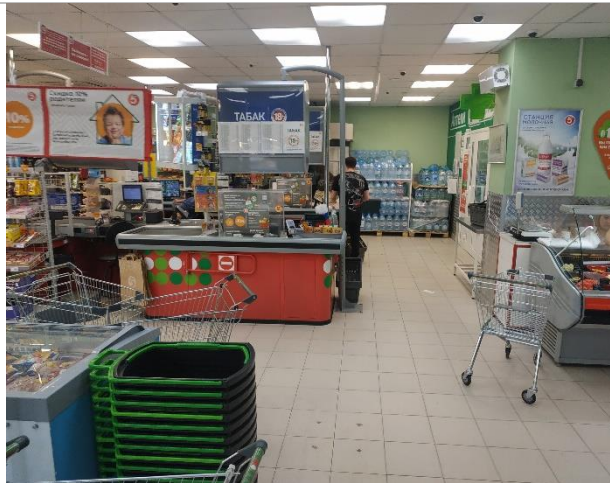
**Фото 6. Фасад здания и прилегающая территория**



**Фото 7. Прилегающая территория**



**Фото 8. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 9. Фрагменты внутренних помещений**



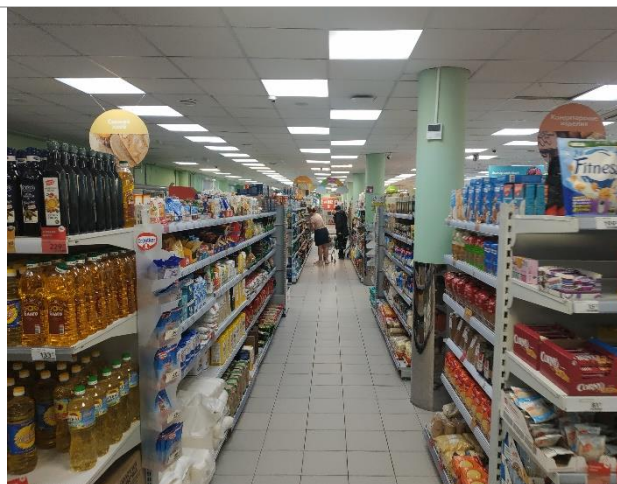
**Фото 10. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 11. Фрагменты внутренних помещений**



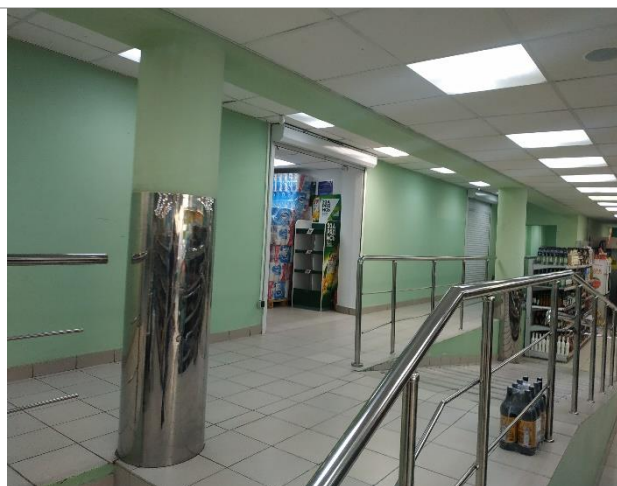
**Фото 12. Фрагменты внутренних помещений**



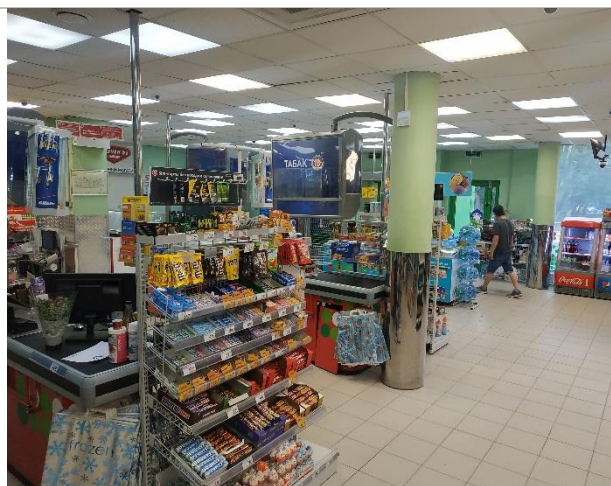
**Фото 13. Фрагменты внутренних помещений**



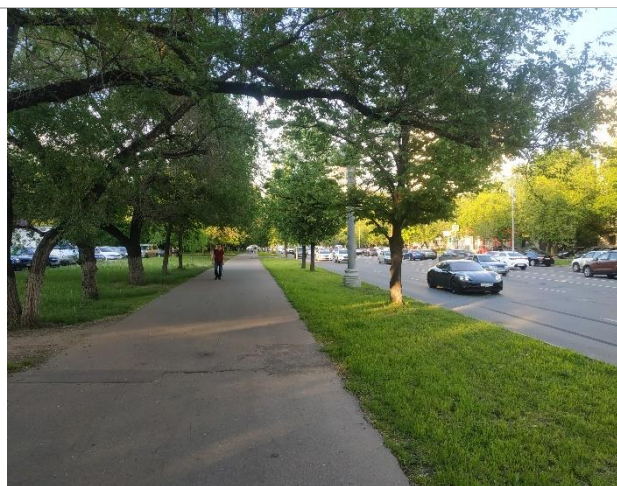
**Фото 14. Фрагменты внутренних помещений**



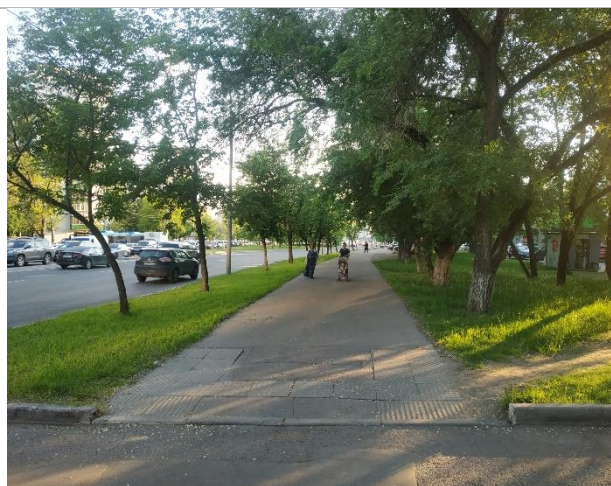
**Фото 15. Фрагменты внутренних помещений**



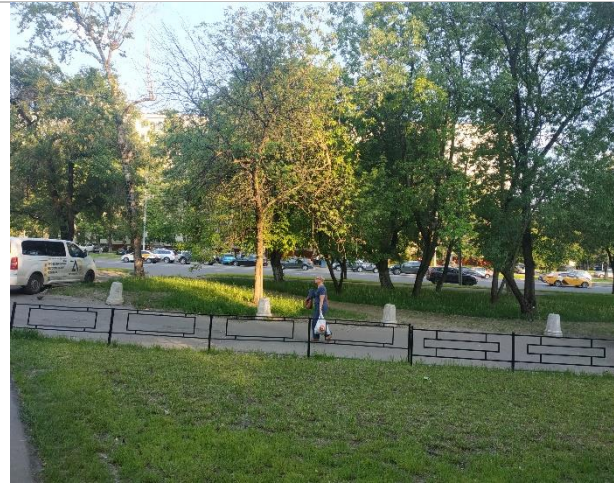
**Фото 16. Фрагменты внутренних помещений**



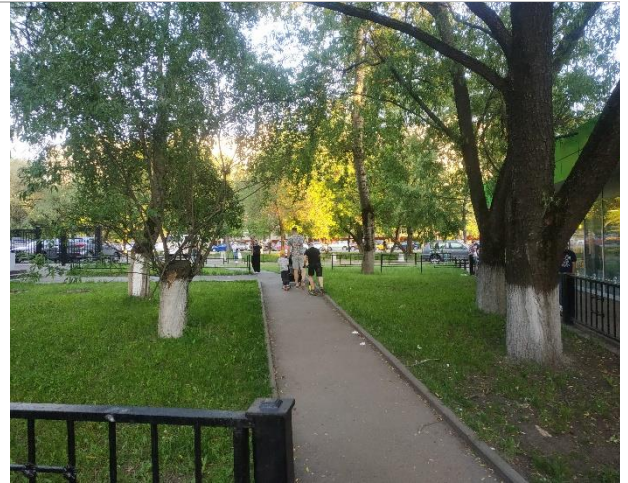
**Фото 17. Подъездные пути**



**Фото 18. Подъездные пути**



**Фото 19. Прилегающая территория**



**Фото 20. Прилегающая территория**



**Фото 21. Прилегающая территория**



**Фото 22. Прилегающая территория**

*Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя*