



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-10 ОТ 09.06.2023 Г.

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

Заказчик:

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

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 3936, дата регистрации 30.12.2019 г.). Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22.09.1998 г. выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-08158-001000, выдана ФСФР России 30.11.2004 г., без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 30.12.2019 за №3936).

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку.....	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике	9
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.1. Общие сведения об объекте оценки	16
3.2. Местоположение объекта оценки	18
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
3.4. Классификация недвижимого имущества	33
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	33
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	35
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	38
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации.....	42
5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	45
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	47
5.4. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2023 г.	48
5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки	51
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2023 г.	53
5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2023 г.	75
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
6.1. Основные положения и терминология.....	87
6.2. Классификация основных средств	90
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	92
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств.....	93
6.5. Этапы проведения оценки	95
6.6. Характеристика подходов к оценке	96
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	103
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	105
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	105
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	105

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	131
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	131
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	131
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	145
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	145
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	147
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	148
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	149
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, д. 12, в составе:</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12; • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, расположенный по адресу: установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12.
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – доверительное управление • нежилое здание – доверительное управление, аренда.
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<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>(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №10 от 29.05.2023 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>09.06.2023 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2042/19-10</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>

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

Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	245 524 000 (Двести сорок пять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))	260 398 000 (Двести шестьдесят миллионов триста девяносто восемь тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:	252 961 000 (Двести пятьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят одна тысяча) руб.
справедливая стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 2 032 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:15 (НДС не облагается)	38 412 000 (Тридцать восемь миллионов четыреста двенадцать тысяч) руб.
справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 2 348,1 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:1055 (без учета НДС (20%))	214 549 000 (Двести четырнадцать миллионов пятьсот сорок девять тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²	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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, д. 12, в составе:
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12; • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, расположенный по адресу: установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – доверительное управление; • нежилое здание – доверительное управление, аренда. <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или</p>
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	

²В соответствии с п. 26 ФСО №1

	<p>обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ³
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 09.06.2023 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев").
Дата оценки	09.06.2023 г.
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание общей площадью 2 348,1 кв. м (кадастровый номер 50:42:0010208:1055), входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемого здания, входящее в состав объекта оценки, будет

³ В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые здание и земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.

-
1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.

4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.

7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

Иные существенные допущения

	<p>юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. 3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.</p> <p>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	8 (Восьми) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 09.06.2023 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/500020/22 от 30.11.2022 г. Срок действия полиса: с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма по страховым случаям 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	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"; 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.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по

	<p>программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	15 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.⁴</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 15 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов	Отсутствует
Заказчик	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"</p> <p>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.</p>
Место нахождения Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁵	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

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



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

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

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 02.06.2023 г. находилась на уровне 11,6308%.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. На основании выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
8. На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108, 5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 653,40 кв. м и часть земельного участка площадью 184,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета

об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.12, Таблица 5.16, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁶, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

9. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих долгосрочного и краткосрочных договоров аренды, предоставленного Заказчиком. В соответствии с ФСО "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

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

10. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
11. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых 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.

⁶ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

12. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).
13. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 31.05.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.06.2023 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
14. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
15. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
16. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
17. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении справедливой стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
18. Справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль. Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

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

нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №10 от 29.05.2023 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

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

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".

Ограничения (обременения) прав:

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

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

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

Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку и разделе 3.3. Отчета.

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

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 2 348,10 кв. м
Кадастровый номер помещения	50:42:0010208:1055
Площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10
Этаж расположения	1, 2

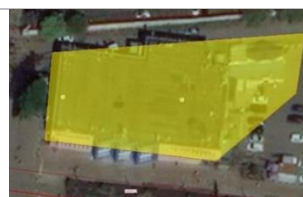
Наименование	Характеристика
Балансовая стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб. (НДС не учитывается)	215 974 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	92 752 691,21
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	39 501,17
Величина налога на имущество, руб./год (2022 г.)	1 762 301,13
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление № 50:42:0010208:1055-50/156/2021-7 от 27.12.2021 Аренда (в том числе, субаренда) № 50-01/42-26/2004-263 от 16.12.2004 № 50:42:0010208:1055-50/215/2020-2 отсутствует № 50-01/42-26/2004-263 № 50-50-42/015/2006-144 № 50:42:0010208:1055-50/215/2021-3 отсутствует № 50-50-99/060/2012-350 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-9 отсутствует

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12 Дмитровское шоссе
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119986016 от 24.05.2023 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Площадь земельного участка, соток	20,32
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление № 50:42:0010208:15-50/156/2021-4 от 27.12.2021 Аренда (в том числе, субаренда) отсутствует
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:42:0010208:15
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	23 195 158,08
Земельный налог, руб.	347 927,37
Кадастровая стоимость, руб./сотка	11 414,94

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



Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика г. Долгопрудный, в котором расположен объект оценки⁷

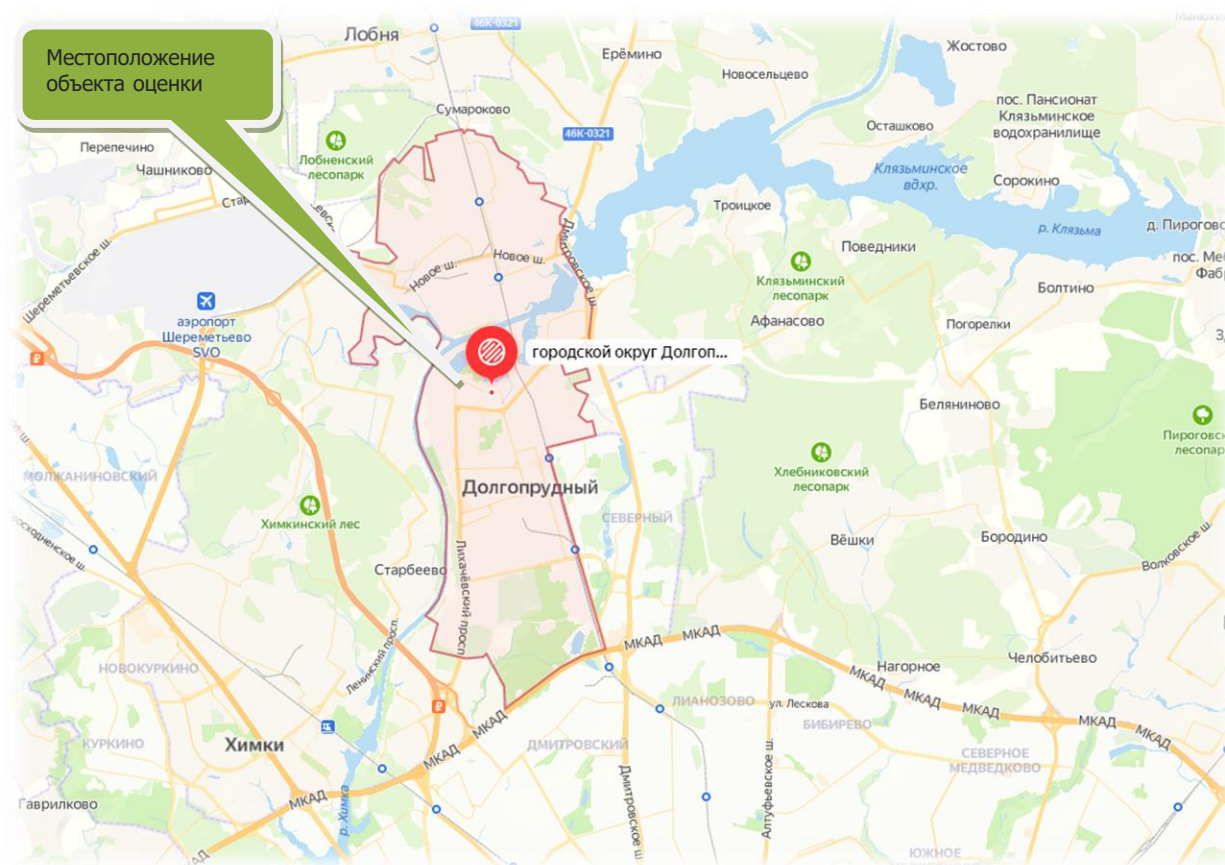
Долгопрудный — город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савеловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы.

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

На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы (районы Северный, Дмитровский и Западное Дегунино), с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала — город Химки), а с севера — рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем. Площадь— 30,52 кв. км. Население — 120 301 чел. (по состоянию на 01.01.2022 г.).

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

Рисунок 3.1. Карта городского округа Долгопрудный Московской области



Источник: <http://yandex.ru/images/>

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

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

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

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

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

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

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

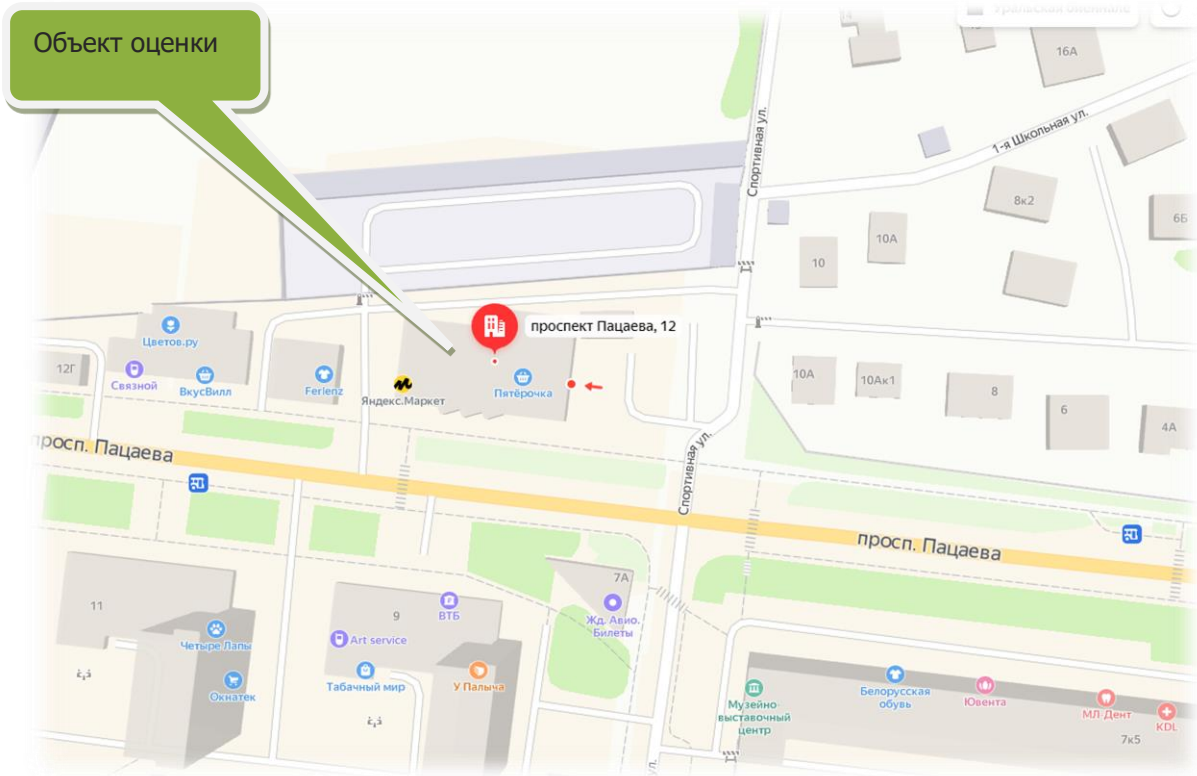
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

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

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копию технического паспорта на здание от 26.08.2004 г.;
- копию долгосрочного договора аренды №12 от 22.11.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.;
- копию дополнительного соглашения №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.;
- копию дополнительного соглашения №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17.05.2021 г.;
- копию дополнительного соглашения №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копию дополнительного соглашения №10 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копии краткосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание и земельный участок зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектами права собственности являются Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".

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

Допущение. На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108, 5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 653,40 кв. м и часть земельного участка площадью 184,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.12, Таблица 5.16, 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:

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

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

⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:42:0010208:15, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания.

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

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

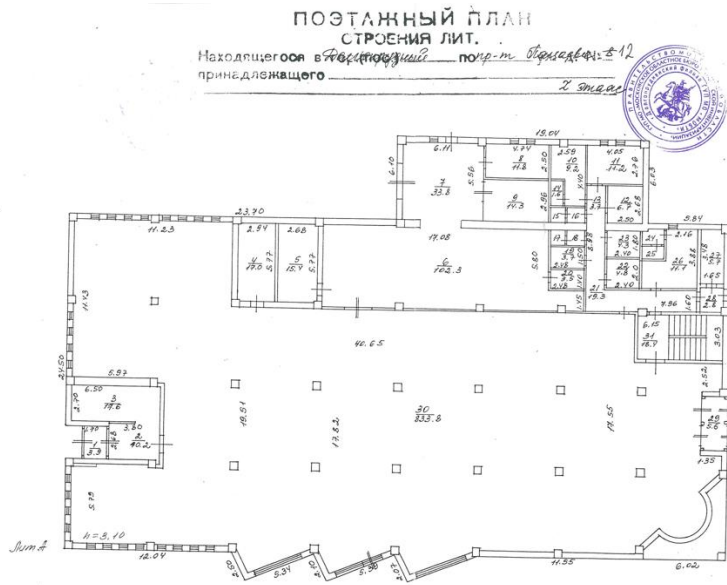
Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2004
Срок полезной службы, лет	81 ⁹
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м, в том числе:	2 348,10
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 108,50
Площадь 2-го этажа, кв. м	1 239,60
Этажность	2
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹⁰	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные колонны, пеноблоки
Фундамент	Ленточные блоки, ФБС на подушке
Материал перекрытия	Ж/бетонное
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемых здания, кв. м	2 348,1
Этажность	1, 2 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

⁹ 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.

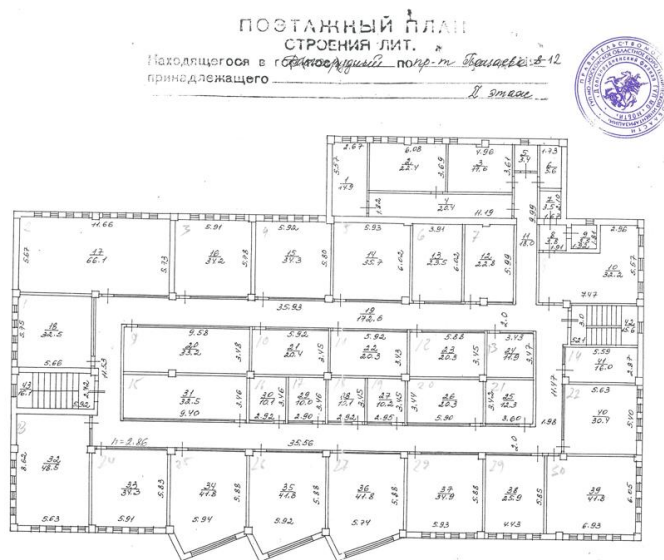
¹⁰ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 26.08.2004 г.

Рисунок 3.5. План помещений второго этажа



Источник: копия технического паспорта от 26.08.2004 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 653,40 кв. м и часть земельного участка площадью 184,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 182,00 кв. м площадей остаются вакантными (9,36% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.12, Таблица 5.16, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

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

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

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

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

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

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

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

Согласно существующей судебной практике, суд отказывает арендаторам в иске о расторжении договора аренды, в случаях, если арендодатель не допустил каких-либо нарушений условий договора. В соответствии с п. 2.2. долгосрочного договора аренды, Арендатор и Арендодатель вправе в судебном порядке досрочно расторгнуть Договор при существенном нарушении другой стороной принятых на себя обязательств по Договору. Если Арендатор продолжает пользоваться помещением после истечения срока аренды, то при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на следующий 10-летний срок.

Согласно рекомендациям АРБ¹¹ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

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

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 028,00 руб./кв. м/год (от 12 000 до 33 000 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 028 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС. (Таблица 5.16); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 996 до 34 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 599 руб./кв. м/год без НДС. (Таблица 5.11).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 17 028,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

¹¹ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендная площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
1	Договор аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г.; Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.; Дополнительное соглашение №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.; Дополнительное соглашение №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17.05.2021 г.; Дополнительное соглашение №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г. Дополнительное соглашение №10 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	1 108,5	1 391,10	1 850 436	1 542 030	18 504 360,00	С 1 января 2021 г. и не чаще 1 (Одного) раза в год Арендодатель вправе изменить размер ежемесячной величины арендной платы путем увеличения па величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель ноябрь прошедшего года к ноябрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера ежемесячной величины Арендной платы путем направления письменного уведомления Арендатору не менее чем за 2 (два) месяца. Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением, за исключением услуг по уборке помещения, вывозу и утилизации пищевых отходов и других отходов, а также стоимость телекоммуникационных услуг. Срок действия договора устанавливается по 31 декабря 2020 г. и предусматривает пролонгацию на новый срок.
2	Договор аренды №АП-1 БТИ 18 от 28.01.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 30.03.2022 г. к Договору аренды №АП-1 БТИ 18 от 28.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 13	32,50	1 000,00	39 000	32 500	390 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
3	Договор аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.01.2023 г. к Договору аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 14	6,00	1 458,33	10 500	8 750	105 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
4	Договор аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 17.01.2023 г. к Договору аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 15	35,70	1 458,33	62 475	52 063	624 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
5	Договор аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 15.02.2023 г. к Договору аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 16	23,50	1 458,33	41 125	34 271	411 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
6	Договор аренды №АП-8 БТИ-10 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 23.01.2023 г. К Договору аренды №АП-8 БТИ-10 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 17	30,20	1 541,11	55 850	46 542	558 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендваемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
7	Договор аренды №АП-8.1 БТИ-10 от 02.04.2022 г. Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды №АП-8.1 БТИ-10 от 02.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 18	3,00	2 777,78	10 000	8 333	100 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
8	Договор аренды №АП-9 БТИ-20 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 15.02.2023 г. к Договору аренды №АП-9 БТИ-20 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 19	33,20	1 458,33	58 100	48 417	581 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
9	Договор аренды № АП-11 БТИ-22 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 25.01.2023 г. к Договору аренды № АП-12 БТИ-23 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 20	20,30	1 458,33	35 525	29 604	355 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
10	Договор аренды № 2АП-12 БТИ-23 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 21	20,30	1 458,33	35 525	29 604	355 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
11	Договор аренды №АП-13 БТИ-24 от 02.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 22	11,90	1 458,33	20 825	17 354	208 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
12	Договор аренды № 2АП-14 БТИ-41 от 01.11.2021 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 23	16,00	1 638,02	31 450	26 208	314 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
13	Договор аренды №АП-16 БТИ-30 от 02.05.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 27.02.2023 г. к Договору аренды № АП-16 БТИ-301 от 02.05.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 24	10,10	1 458,33	17 675	14 729	176 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
14	Договор аренды № АП-17 БТИ-29 от 11.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 25	10,00	1 458,33	17 500	14 583	175 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендваемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
15	Договор аренды № АП-18 БТИ-28 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 23.02.2023 г. к Договору аренды № АП-18 БТИ-28 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №2 от 19.01.2023 г. к Договору аренды №АП-18 БТИ-28 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 26	10,10	1 458,33	17 675	14 729	176 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
16	Договор аренды №АП-21 БТИ-25 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 23.01.2023 г. к Договору аренды №АП-21 БТИ-25 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 27	12,30	1 458,33	21 525	17 938	215 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
17	Договор аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 26.01.2023 г. к Договору аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 28	30,40	1 458,33	53 200	44 333	532 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
18	Договор аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 06.02.2023 г. к Договору аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 29	48,50	1 291,67	75 175	62 646	751 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
19	Договор аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 08.02.2023 г. к Договору аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 30	34,30	1 458,33	60 025	50 021	600 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
20	Договор аренды №АП-15 БТИ-31 от 01.03.2023 г. (Новый арендатор)	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 31	32,50	1 500,00	58 500	48 750	585 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
21	Договор аренды №АП-2.2. БТИ-17 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 26.01.2023 г. к Договору аренды №АП-2.2. БТИ-17 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 32	27,30	1 458,33	47 775	39 813	477 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
22	Договор аренды № АП-26 БТИ-35 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 31.01.2023 г. к Договору аренды № АП-26 БТИ-35 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 33	41,80	1 458,33	73 150	60 958	731 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендваемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
23	Договор аренды №2АП-20 БТИ-26 от 01.04.2023 г. (Новый арендатор)	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 34	20,30	1 458,33	35 525	29 604	355 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
24	Договор аренды № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 31.01.2023 г. к Договору № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 35	25,90	1 458,33	45 325	37 771	453 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
25	Договор аренды № АП-30-БТИ-39 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2023 г. к Договору аренды № АП-30-БТИ-39 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 36	41,80	1 458,33	73 150	60 958	731 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
26	Договор аренды № АП-28 БТИ-37 от 01.02.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 37	34,90	1 458,33	61 075	50 896	610 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
27	Договор аренды № МО5225 от 01.02.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 38	9,00	2 592,59	28 000	23 333	280 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
28	Договор аренды № D 1115434 от 26.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 39	9,00	2 592,59	28 000	23 333	280 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
29	Договор аренды № АП-27 БТИ-36 от 28.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 16.01.2023 г. к Договору аренды № АП-27 БТИ-36 от 28.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 40	22,60	1 329,28	36 050	30 042	360 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
Итого			1 761,9	1 418,99	3 000 136,00	2 500 113,33	30 001 360,00	
Земельный участок								
30	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г. Дополнительное соглашение №3 от 12.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	7,0	1 190,48	10 000	8 333	100 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендваемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
	Дополнительное соглашение №94 от 20.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г.							Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
31	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-4 от 01.04.2022 г. Дополнительное соглашение №2 от 26.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-4 от 01.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	30,0	555,56	20 000	16 667	200 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
32	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-5 от 30.11.2021 г. Дополнительное соглашение №1 от 07.11.2022 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-5 от 30.11.2021 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	101,0	635,31	77 000	64 167	770 000	Договор автоматически продлевается на тот же срок
33	Договор аренды земельного участка А10-4279-А-9315 от 16.03.2010 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	15,0	2 500,00	45 000	37 500	450 000	Договор автоматически продлевается на тот же срок
34	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-1 от 24.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	5,0	1 166,67	7 000	5 833	70 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
35	Договор аренды земельного участка АП/25/01/22 от 25.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	1,0	-	2 000	1 667	20 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
36	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-2 от 31.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	25,0	33,33	1 000	833	10 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
Итого			184,0	733,70	162 000,00	135 000,00	1 620 000,00	

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.6. Реестр вакантных помещений

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Примечание
1	Договор аренды № АП-21 БТИ-25 от 29.11.2021 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,2	ИП Константинова Галина Алексеевна	Расторгнут в 2022 г.
2	Договор аренды № АП-2.2 БТИ-17 от 19.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,8	ИП Ефимова Наталья Александровна	Расторгнут в 2022 г.
3	Договор аренды № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,3	ИП Евсеева Ирина Юрьевна	Расторгнут в 2022 г.
4	Договор аренды № АП-28 БТИ-37 от 24.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	5	ООО «ДжоСал»	Расторгнут в 2022 г.
5	Договор аренды №10/13 от 18.02.2013 г.; Дополнительное соглашение №1 к договору №10/13 аренды нежилого помещения от 22.12.2021 г.; Дополнительное соглашение №2 к договору №10/13 аренды нежилого помещения от 25.02.2022 г.;	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,40	ООО "Сеть автоматизированных пунктов выдачи"	Расторгнут. Последний срок аренды - 11.05.2023 г. Уведомление о досрочном расторжении Договора №10/13 аренды нежилого помещения от 18.02.2013 г.
6	2	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	27,3	Свободен	Согласно Ретроспективным данным 2021 г. данное помещение являлось вакантным и вакантно на текущую дату оценки, на дату площадь нет подписанного договора аренды.
7	3/21	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	34,2	Свободен	Согласно Ретроспективным данным 2021 г. данное помещение являлось вакантным и вакантно на текущую дату оценки, на дату площадь нет подписанного договора аренды.
8	7/21	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	22,8	Свободен	Согласно Ретроспективным данным 2021 г. данное помещение являлось вакантным и вакантно на текущую дату оценки, на дату площадь нет подписанного договора аренды.
Итого			182,0		

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

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).

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12
Площадь, кв. м	2 348,1
Год постройки/реконструкции	2004
Хронологический возраст	19
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	41
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	81
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	80
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	61
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	62

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 31.05.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.06.2023 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	31.05.2023
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	-
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.9. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Входная группа



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



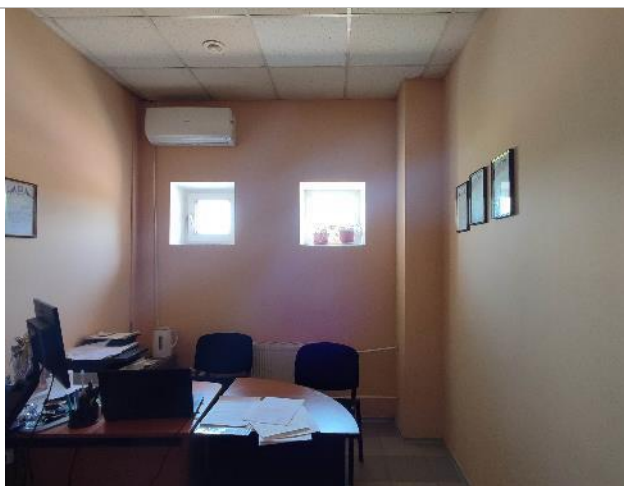
Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹² ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹³ 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 Statrielt¹⁴, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4–12 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 6 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

¹² Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹³ 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.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3103-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

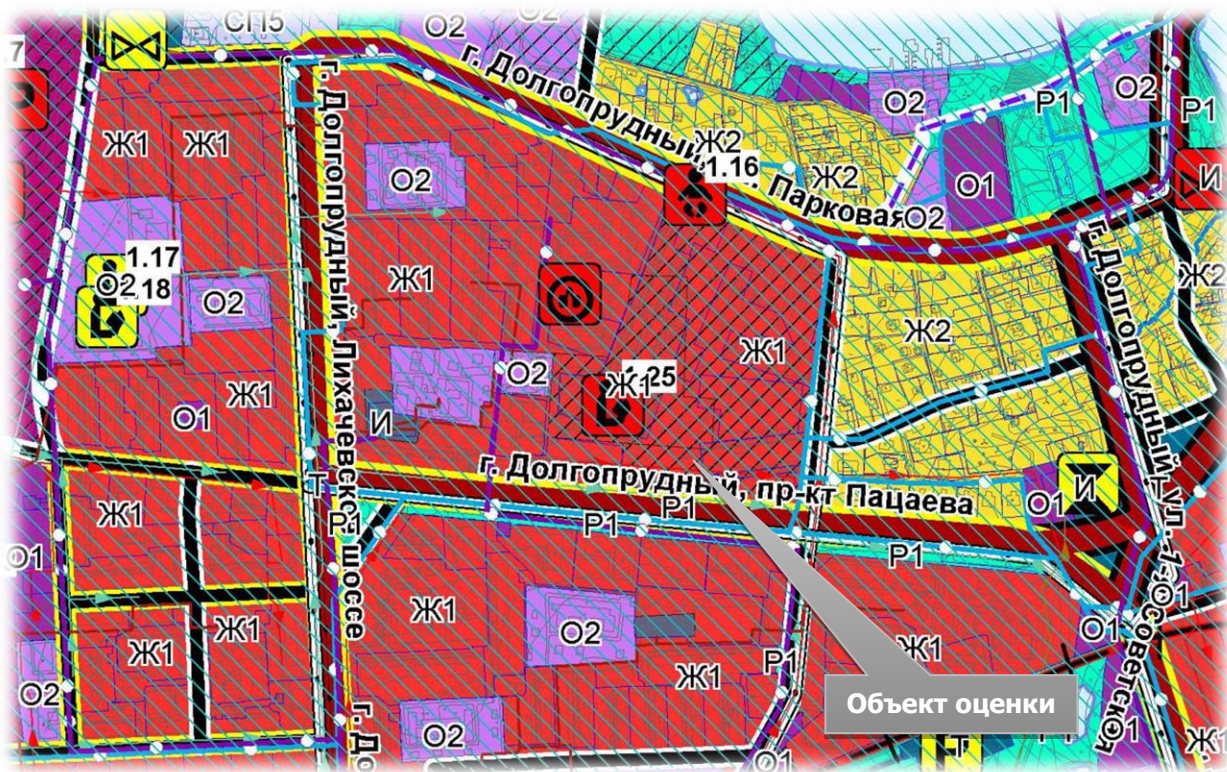
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Функциональные зоны*

	ж2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		Т	Зона транспортной инфраструктуры
	ж1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами		сх2	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих 1
	ож	Зона смешанной общественно-жилой застройки		р1	Зона озелененных территорий общего пользования (лесоп
	мс	Многофункциональная специализированная зона		р5	Зона объектов отдыха и туризма
	о1	Многофункциональная общественно-деловая зона		лс	Зона лесов
	о2	Зона специализированной общественной застройки		об	Зона кладбищ
	нд	Зона обеспечения научной деятельности		сп3	Зона озелененных территорий специального назначения
	п	Производственная зона		спб	Зона режимных территорий
	и	Зона инженерной инфраструктуры		в	Зона акваторий

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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации¹⁵

- По оценке Минэкономразвития России, В ноябре Индекс ВВП вырос на 1,1% к предыдущему месяцу с исключенной сезонностью после роста на 0,8% в октябре. Спад ВВП к соответствующему периоду прошлого года замедлился до -3,3% после - 4,1% в октябре. В целом за период январь-ноябрь 2022 года ВВП снизился на 2,0% к соответствующему периоду прошлого года. По итогам года ВВП может снизиться на 3,1%.
- **24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с** конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 4-м кварталах 2022 г.
- По данным Росстата, промышленное производство в РФ по итогам 2022 г. сократилось на 0,6%. За последние десять лет падение оказалось не таким сильным, как в 2014 и 2020 гг. В 2022 г. по отношению к 2021 г. рост показал сырьевой (+0,8%) и энергетический (+0,1%) сектора. Объемы добычи полезных ископаемых выросли за счет нефти и природного газа (+0,7%), прочих полезных ископаемых (+5,6%) и предоставления услуг в области разработки месторождений (+5,6%).
- Среди обрабатывающих производств главными драйверами роста в сложной экономической ситуации стали следующие отрасли:
 - фармацевтика (+8,6%);
 - полиграфическая деятельность (+7,8%);
 - производство готовых металлических изделий (+7%);

¹⁵ <https://economy.gov.ru/material/file/e4af45e117a1ae704a2b53257d8cd40c/20220629.pdf>

- производство напитков (+3,1%);
- производство одежды (+2,1%);
- производство машин и оборудования, не включенных в другие группы (+1,9%);
- производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+1,7%).
- Значительный рост в таких секторах, как фармацевтика, продовольствие и полиграфическая деятельность, обусловлен своевременной переориентацией рынка на удовлетворение внутреннего спроса после ухода иностранных компаний.
- Наибольшее влияние внешние ограничения в 2022 г. оказали на динамику машиностроительного комплекса: -8,6% г/г по итогам года. В декабре в годовом выражении снижение составило -15,4% г/г. Исключением стало производство компьютеров, электроники и оптики, а также производство машин и оборудования, где по итогам года зафиксирован рост +1,7% г/г и +1,9% г/г соответственно. Увеличение объема производства готовых металлических изделий, машин и оборудования, не включенных в другие группы, а также компьютеров, электронных и оптических изделий, скорее всего, вызван увеличением оборонных заказов.
- Благодаря своевременной переориентации рынка сбыта сектор обеспечения электрической энергией, газом и паром по итогам 2022 г. вырос на 0,1%.
- Объем производства сельхозпродукции в России за десять месяцев этого года вырос на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. и достиг 7,2 трлн руб.
- По данным Росстата, в 2022 году объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", вырос на 5,2% по сравнению с 2021 годом.
- Суммарный объем перевозок грузов российским транспортным сектором составил по итогам 2022 года 7,95 млрд тонн. Это на 1,2% меньше, чем за 2021 год. По данным Росстата, объем перевозок автотранспортом за январь-декабрь 2022 года составил более 5,51 млрд тонн – на 0,3% больше, чем годом ранее. Перевозки железнодорожным транспортом по итогам отчетного года составили 1,24 млрд тонн – на 3,7% меньше показателя 2021 года.
- Объем оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).
- Объем оборота общепита в РФ в 2022 году вырос на 4,7% по сравнению с показателем за 2021 года и составил 2,3 трлн рублей. Об этом говорится в материалах Росстата.
- На конец года уровень безработицы достиг минимального за 2022 год значения - 3,7%, что на 0,6 процентных пункта ниже показателей на начало года и на 0,5 процентных пункта ниже мартовских значений. В целом за год численность безработных граждан снизилась на 445 тыс. человек, или на 13,8%.
- Номинальный показатель зарплаты в 2022 году вырос на 11,6%. Однако рост оказался ниже инфляции.
- Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, по итогам 2022 г. снизились на -1% г/г, в том числе за счет роста доходов в четвертом квартале на 0,9%.
- В 2022 г. номинальный рост рынка потребительских товаров составил 13,6% в годовом выражении, однако продажи, отмечают аналитики, выросли главным образом за счет вклада инфляции, составившего 17%. Вклад реального потребления же был отрицательным и составил -3,4%. В 2015 г. при этом номинальный рост рынка оценивался в 12,5% при вкладе инфляции в 14,1% и снижении продаж на 1,5%.
- В 2022 году курс доллара умеренно снижался к рублю. Курс снижался на протяжении 7 месяцев и за год уменьшился на 4,7940 руб. за 1 долл. США. Максимальная стоимость доллара в 2022 году была зафиксирована в первой половине марта и равнялась 120,3785 руб., а минимальная — в конце июня и составляла 51,1580 руб. По итогам 12 месяцев уходящего 2022 года российская валюта укрепилась к американской на 6,4%, завершив торги последнего рабочего дня на отметке 69,9 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2022 года сложилась в размере 76,09 долл. США за баррель, в январе-декабре 2021 года

— 69,0 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2022 года сложилась в размере 50,47 долл. США за баррель, что в 1,44 раз ниже, чем в декабре 2021 года (72,71 долл. США за баррель).

- **28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%.** В апреле–сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 30.12.2022 г. ключевая ставка составила 7,5%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Все аналитики ожидают в 2023 г.:

- снижения годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 4,0% до 8,0%;
- снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -5% до -1%;
- изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 6,5% до 8,5%;
- укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 65,0 руб. за долл. США до 85,0 руб. за долл. США.

С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российским аналитикам

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025
Инфляция рубля					
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Март 2023	6,0	4,1	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	5,3	4,0	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	6,2	4,7	4,3
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	Апрель 2023	5,7	4,2	4,1
IMF	дек. к дек. пред. года, %	28.03.2023	6,3	4,0	4,0
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Апр.–май 2023	5,8	5,0	4,5
Реальный ВВП РФ					
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Март 2023	(1,1)	1,5	1,5
Базовый прогноз Минэкономразвития России	дек. к дек. пред. года, %	14.04.2023	1,2	2,0	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Февраль 2023	(1,8)	1,4	1,4
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	Апрель 2023	0,8	2,2	2,3
IMF	дек. к дек. пред. года, %	28.03.2023	0,7	1,3	1,0
Bloomberg	дек. к дек. пред. года, %	Апр.–май 2023	(1,3)	1,5	1,3
Ключевая ставка					
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2023	7,5	6,8	6,1
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Февраль 2023	7,33	6,43	6,02
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, на конец года	Апрель 2023	6,5	6,0	5,5
Курс доллара США					
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Март 2023	73,62	75,30	77,90
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	14.04.2023	76,53	76,84	77,59
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Февраль 2023	76,00	80,00	82,50
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	Апрель 2023	75,90	74,70	74,60
Bloomberg	руб., в среднем за 2–4 кв.	Апр.–май 2023	80,00	90,00	100,00

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ

5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами¹⁶

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

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

1. Крымский сценарий.

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

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

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

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

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

¹⁶ <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_ritey_l_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

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.

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов¹⁷

В марте 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 торговых центров нет.

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

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

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

¹⁷ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

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.

5.4. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2023 г.¹⁸

5.4.1. Основные положения

События 2022 г. привели к парадоксальному увеличению инвестиционной активности, которая также сохраняется в начале 2023 г. По итогам первых трех месяцев общий объем инвестиционных сделок с недвижимостью вырос на 50%, по сравнению показателем за аналогичный период 2022 года, и составил 144 млрд рублей. Данное значение является максимальным за всю историю наблюдений с 2000 года.

Уровень ключевой ставки в течение I квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%. Введенные антироссийские санкции вынуждают иностранных собственников избавляться от российских активов, несмотря на требования о прохождении специальной правительственной комиссии, условия которой предусматривают продажу актива с крупным дисконтом от стоимости в случае необходимости получить оплату по факту сделки, а также уплату обязательного взноса в федеральный бюджет, установленного постановлением Минфина России.

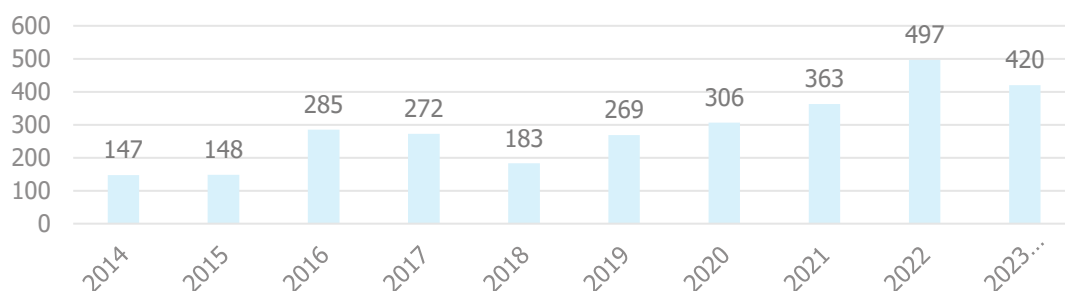
Стоит заметить, что около 55% объема в I квартале 2023 г. сформировала ключевая сделка по продаже ТЦ "Метрополис". Продавцами комплекса выступили держатели актива — фонды недвижимости Hines CalPERS Russia Long-Term Hold Venture (HCR) и Morgan Stanley.

По данным аналитиков 23% от общего объема транзакций пришлось на сделки по продаже иностранными компаниями российских активов. При этом, в большинстве случаев (около 80%), это были вынужденные сделки, которые не планировались собственниками до резкого изменения геополитической ситуации. Для сравнения, в 4 квартале 2022 года доля таких сделок составила 33%.

Помимо вложений в традиционные сегменты недвижимости, в 1 квартале 2023 года продолжился тренд по продаже производственных активов международных компаний. Так за первые три месяца объем таких транзакций составил 38 млрд руб. (не учитывается в общем объеме сделок), что превысило полугодовой показатель прошлого года (общий объем в 2022 году – 62 млрд руб.) и также является максимумом за всю историю наблюдений.

По данным аналитиков IBC Real Estate инвестиционная активность сохранится в течение 2023 г. и общий объем инвестиционных сделок с российской недвижимостью по итогам 2023 года может превысить 400-420 млрд рублей. Однако количество сделок может начать сокращаться уже в 2024 г., после окончания процедур выхода из активов такими крупными собственниками.

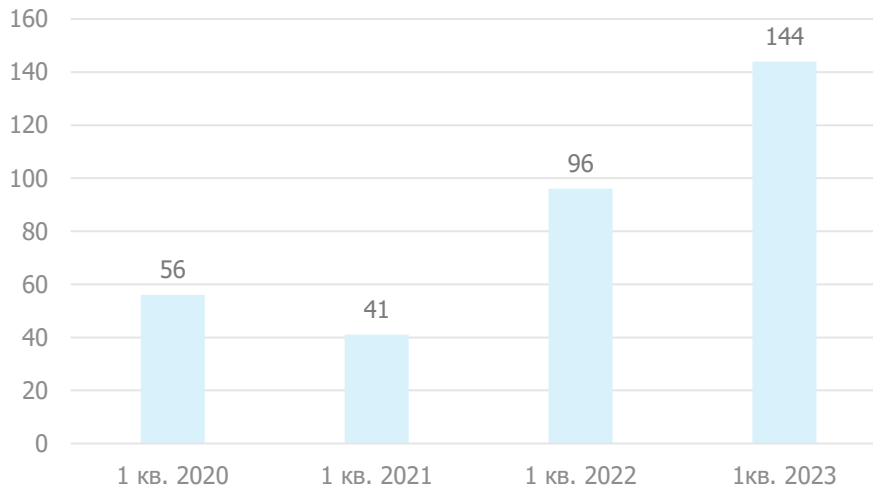
Рисунок 5.1. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-nedvizhimost-snova-demonstriruet-maksimum/>

¹⁸ <https://ibcrealestate.ru/info/obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-nedvizhimost-snova-demonstriruet-maksimum/>,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/466/fd5cbbcydt2jp0mur2r3lzt728g0mvo.pdf>

Рисунок 5.2. Квартальная динамика объемов инвестиций, млрд руб.



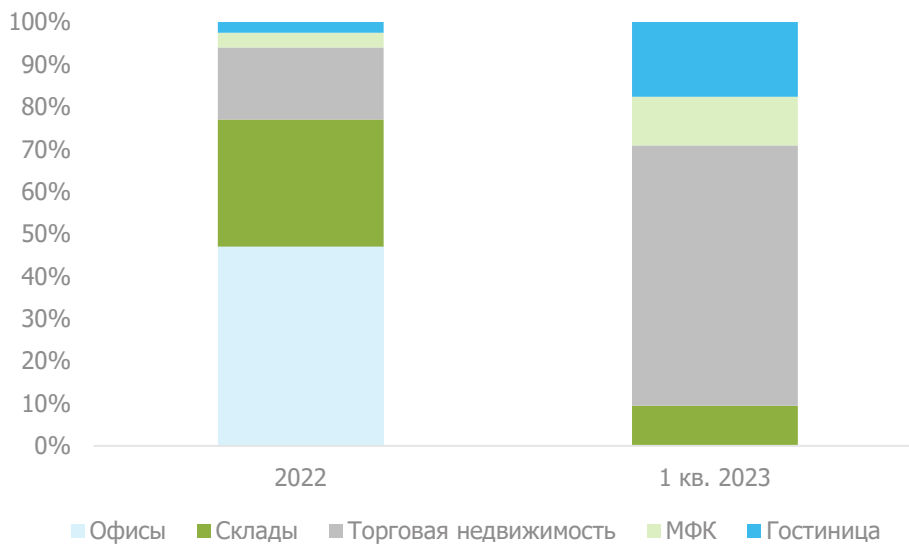
Источник: <https://ibcrealestate.ru/info/obem-investitsiy-v-rossiyskuyu-vedvizhmost-snova-demonstriruet-maksimum/>

По итогам I квартала 2023 г. основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось почти 61,4% инвестиций, или 828,3 млн. долл. США. Ключевой сделкой в торговом сегменте стала продажа ТЦ "Метрополис". Инвестиционная активность в торговом сегменте в последние три года была ограниченной. Настроения инвесторов сдерживали последствия COVID-19, а также события 2022 г., когда часть площадей в ТЦ оставались закрытыми, увеличивая риск высокого уровня вакансий. Ввиду высокой закредитованности торговых объектов, а также санкционного давления на иностранный бизнес-предложение пополнилось рядом качественных торговых объектов. На продажу был выставлен торговый комплекс "Зеленопарк" (120 тыс. кв. м) в г. Зеленоград, а чешская PPF Real Estate ведет переговоры о продаже торгового комплекса "Невский центр" (91 тыс. кв. м) в Санкт-Петербурге.

На долю гостиничного сегмента пришлось 17,6%, или 238 млн. долл. США. Знаковой сделкой в этом сегменте стало приобретение у норвежской Wenaas Hotel Russia AS портфеля, состоящего из 10 отелей в четырех городах России. Выступившая покупателем Cosmos Hotel Group, входящая в группу АФК "Система", увеличила таким образом свой номерной фонд на 4 078 номеров площадью 264,1 тыс. кв. м. Доля сегмента офисной недвижимости составила 11,4%, или 154 млн. долл. США. Среди знаковых сделок можно отметить приобретение в Санкт-Петербурге бизнес-центра Pulkovo Sky около аэропорта Пулково армянским фондом недвижимости Balchug Capital, а также покупку ГК "Астра" здания в деловом квартале Ostankino Business Park у девелопера "Пионер".

Складской сегмент в начале года продемонстрировал средний уровень активности с точки зрения закрытия сделок — доля инвестиций составила 9,5%, или 128 млн. долл. США. В то же время мы ожидаем реализации ряда активов фонда ЗПИФ "ПНКРентал", ликвидируемого головной компанией PNK Group в первом полугодии 2023 г. С географической точки зрения принципиальных изменений в I квартале 2023 г. не произошло — доля инвестиций Московского региона составила 70% (по итогам 2022 г. — 67%). На Санкт-Петербург по итогам первых трех месяцев пришлось 25% инвестиций (по итогам 2022 г. — 18%), а региональный рынок аккумулировал 5% инвестиций (по итогам 2022 г. — 15%).

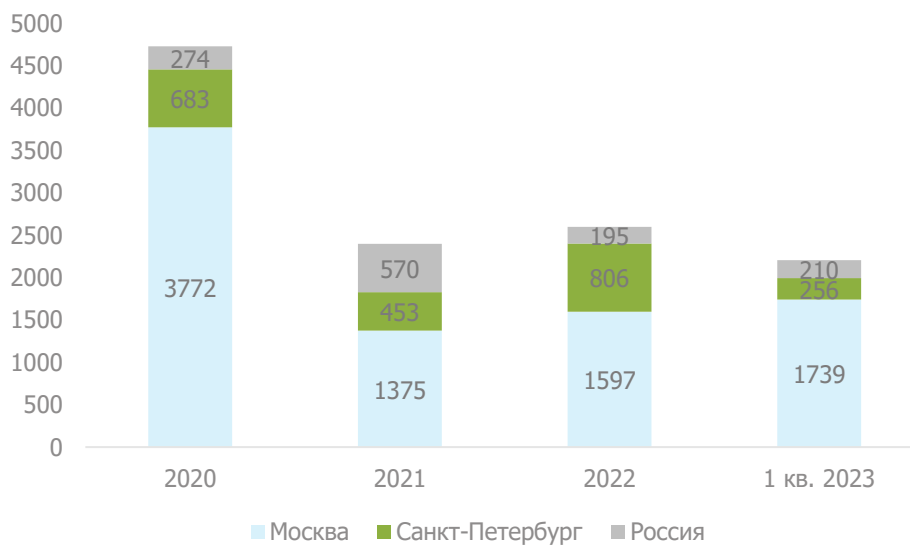
Рисунок 5.3. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/466/fd5cbbcydt2jp0mur2r3lzjt728g0mvo.pdf>

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 61% до 79%. Доля Санкт-Петербурга составила 12% против 31% годом ранее, а доля регионов выросла с 8% до 10%.

Рисунок 5.4. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам, млн. долл. США



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/466/fd5cbbcydt2jp0mur2r3lzjt728g0mvo.pdf>

Общая стоимость реализованных активов иностранными инвесторами в период 2022 и начала 2023 гг. составила около 2 600 млн. долл. США. После рекордных показателей I квартала 2023 г. ожидается, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость может демонстрировать рост на протяжении всего года, сопровождаемый увеличением количества сделок на фоне желания западных компаний выйти из своих российских активов.

Сохранится интерес покупателей из России к приобретению качественных активов, предлагаемых иностранными держателями с существенным дисконтом, однако число таких сделок к концу года может показать тенденцию к количественному сокращению ввиду ограниченного предложения таких активов.

С начала года заметен активный интерес российских инвесторов к перспективным активам торгового и гостиничного сегментов с целью дальнейшего пополнения инвестиционного портфеля, при этом отдающих приоритет тем объектам недвижимости, в которых максимально сформирован стабильный

денежный поток. В условиях восстановления экономических показателей возможное смягчение кредитно-денежной политики ЦБ и снижение ключевой ставки может привести к снижению стоимости заемного финансирования, что, в свою очередь, будет способствовать поддержанию инвестиционной активности на российском рынке и реализации новых девелоперских проектов.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе с прогнозным значением около 70% от общего объема инвестиций. Доля зарубежных инвесторов остается практически нулевой, не считая сделки купли-продажи привлекательных проектов инвесторами из стран ближнего зарубежья и СНГ. В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. По оценкам аналитиков, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 г. может оказаться в диапазоне 3–3,5 млрд. долл. США.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2021 г.	I квартал 2022 г. ¹⁹	I квартал 2023 г.
Офисная недвижимость	9,0-9,5%	9,0-10,0%	10,0-11,0%
Торговая недвижимость	9,0-9,5%	9,5-11,0%	10,0-11,0%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	10,0-11,0 %	11,0-13,0%

Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-3-kvartal-2022>; <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2023-goda>; <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-investitsij/>; Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№32, 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г. анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.4.2. Выводы

- События 2022 г. привели к парадоксальному увеличению инвестиционной активности, которая также сохраняется в начале 2023 г. По итогам первых трех месяцев общий объем инвестиционных сделок с недвижимостью вырос на 50%, по сравнению показателем за аналогичный период 2022 года, и составил 144 млрд рублей. Данное значение является максимальным за всю историю наблюдений с 2000 года.
- Уровень ключевой ставки в течение I квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%.
- Стоит заметить, что около 55% объема в I квартале 2023 г. сформировала ключевая сделка по продаже ТЦ "Метрополис". Продавцами комплекса выступили держатели актива — фонды недвижимости Hines CalPERS Russia Long-Term Hold Venture (HCR) и Morgan Stanley.
- По данным аналитиков IBC Real Estate инвестиционная активность сохранится в течение 2023 г. и общий объем инвестиционных сделок с российской недвижимостью по итогам 2023 года может превысить 400-420 млрд рублей. Однако количество сделок может начать сокращаться уже в 2024 г., после окончания процедур выхода из активов такими крупными собственниками.
- В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 61% до 79%. Доля Санкт-Петербурга составила 12% против 31% годом ранее, а доля регионов выросла с 8% до 10%.
- По итогам I кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 10,0-11,0%, для офисных объектов — 10,0-11,0%, для складских объектов — 11,0–13,0%.

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

¹⁹ <https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-i-kvartal-2022-g>

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.²⁰

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²¹

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т. п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой 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.

²⁰ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²¹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.3. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2023 г.²²

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 торговой недвижимости зависит от общей площади объекта недвижимости, а также определяется местоположением, пешеходным и автомобильным трафиком, линией расположения, состоянием отделки.

Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости приведены в таблице ниже.

²² Подготовлено с использованием: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021>; <https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html>; <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>; <https://www.interfax.ru/business/794842>; <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021>; <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

Таблица 5.4. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	–
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	–
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	–
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-13,00%/-4,50%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2021 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	0,00%/-5,08%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	Не используется в расчетах	–
8	Субъект региона	г. Москва/Московская область	-3,85%/+4,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Справочник ABN Group для Москвы и Московской области, Москва, 01.01.2023 г.
9	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-24,00%/+31,58%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3107-na-krasnyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda
10	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения, Нежилое помещение торгового назначения	Не используется в расчетах	–
11	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	-12,27%/-7,17%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				kommercheskoj- nedvizhimosti/3106-na- masshtab-obshchuyu- ploshchad-kommercheskogo- zdaniya-pomeshcheniya- korrektirovki-na-01-04-2023- goda
12	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
13	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1, 2, 3	-0,20%/-0,14%	Информационно-аналитический портал "Statrelt" https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
17	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. 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, хозяйственные товары, 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, хозяйственные товары 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 универсамов (junior department store), дискаунт-универсамов, 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".

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокужные. 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 суперокужного 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 универсамов 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**²³ — 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.

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.5–5.6.

²³ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.5. 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 5.6. 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 Актёр, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площадки, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ²⁴	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"

²⁴ 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. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

По итогам первых трех месяцев 2023 года ввод торговых площадей в Москве составил 41 тыс. кв. м (GLA). Всего за I квартал на рынке состоялось два технических открытия торговых комплексов. С учетом нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями в среднем составляет 613 кв. м на 1 000 человек, причем лидером по обеспеченности традиционно остается Новомосковский административный округ столицы (985 кв. м/1 000 человек), а прирост зафиксирован в Северо-Западном административном округе (+5,4%) за счет технического открытия МФК "Митино Парк".

Средний уровень вакантности в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. в годовой динамике, составив 14,5%. Максимальные базовые ставки аренды в ТЦ Москвы приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и достигают 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год.

К концу 2023 года, согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве может составить 176,6 тыс. кв. м торговых площадей: таким образом, планируемый ввод окажется на 42,8% выше показателя 2022 года. Однако в течение года существует вероятность корректировки даты ввода некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 году.

Таблица 5.7. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I кв. 2023 года

Показатель	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023 ²⁵
Объем существующих площадей на конец периода, тыс. кв. м	7 552	7 792	7 968	8 025
Новое предложение за период, тыс. кв. м	190,0	29,5	0	41,0
Количество открытых ТЦ, шт.	1	2	0	2
Уровень вакантности, %	9,1	10,2	11,5 ²⁶	15,6
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	596	616	630	613

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost/>

5.6.4. Предложение

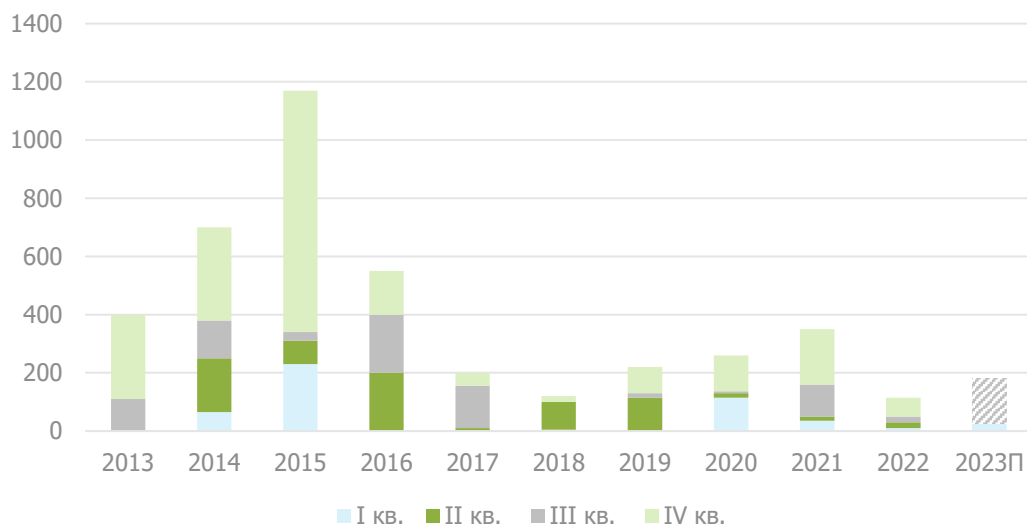
В I квартале 2023 года продолжился процесс оптимизации части магазинов и уход некоторых крупных иностранных компаний, что говорит о незавершенном процессе перестройки рынка. Между тем, в некоторых показателях наблюдаются первые позитивные изменения, которые свидетельствует о постепенном восстановлении сегмента.

Объем ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по итогам I кв.2023 г. составил 41 тыс. кв. м. Два торговых объекта уже открыли свои двери для посетителей: торговая галерея в составе МФК "Митино Парк" и ТЦ "Сиеста" в составе ЖК "Испанские кварталы". За аналогичный период 2022 г. не было открыто ни одного качественного торгового объекта, а в сравнении со значением I кв. 2021 г. показатель вырос на 39%.

²⁵ С I кв. 2023 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован охват по городам-спутникам Москвы).

²⁶ Данные в I кв. 2022 г. не могут быть верифицированы из-за приостановки деятельности ряда международных ритейлеров, указан уровень вакантности за IV кв. 2021 г.

Рисунок 5.5. Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2013 — 2023П, тыс. кв. м.



Источник: <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2023-goda-v-moskve-bylo-vvedeno-na-54-bolshe-torgovykh-ploshhadej-chem-godom-ranee>

Объем ввода в 2023 г. будет представлен преимущественно районными и окружными торговыми объектами. Возможен перенос ввода части запланированных объектов, но ожидается, что объем нового предложения по итогам 2023 г. составит около 251,4 тыс. кв. м. Средний уровень вакантности в начале года вырос на 0,7 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и достиг отметки в 15,6%. Увеличение показателя обусловлено окончательным уходом ряда брендов иностранных ритейлеров, которые до недавнего времени оставались в статусе "на паузе". Однако в среднесрочной перспективе ожидается постепенное снижение доли вакантных площадей за счет выхода на рынок новых игроков из "дружественных" стран, а также активной экспансии со стороны российских торговых сетей.

Таблица 5.8. Торговые центры, планируемые к открытию в 2023 г. в Москве

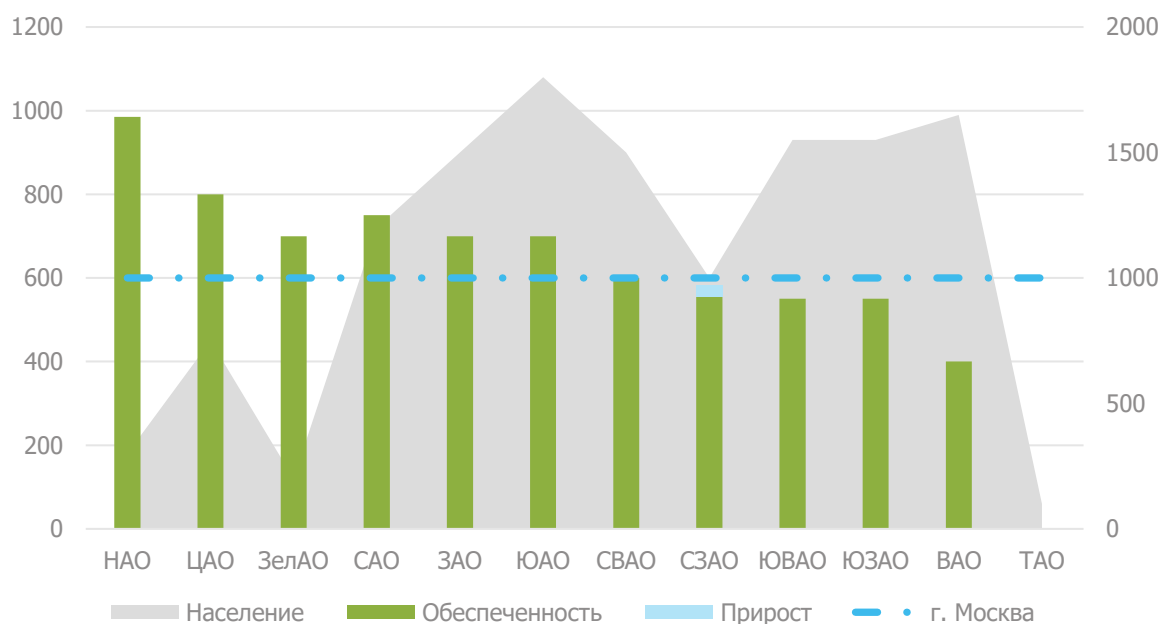
Название	Адрес	GBA	GLA
Митино Парк	ул. Дубравная, вл. 51	33 000	27 000
West Mall	ул. Б. Очаковская, вл. 1, стр 2	18 300	15 300
Чкалов	ул. Земляной Вал, д. 37, к.1	60 400	15 000
Афимолл Тверская	ул. Тагильская, вл. 4	21 900	14 700
Лайнер (ТЦ в Ватутинках)	пр-т Нововатутинкий	14 400	10 500
Прокшино	Проектируемый пр-д №7029	9 000	8 000

Источник: <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2023-goda-v-moskve-bylo-vvedeno-na-54-bolshe-torgovykh->

С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно относительно предыдущего квартала и составляет 613 кв. м на 1 000 человек.

Среди административных округов Старой Москвы наиболее обеспеченными остаются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (985 кв. м/1 000 человек), что обусловлено небольшой численностью населения (300,4 тыс. человек). С начала 2023 года прирост был зафиксирован в Северо-Западном АО (+5,4%) за счет технического открытия МФК "Митино Парк". В перспективе ближайших пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров преимущественно районных и окружных форматов или в составе многофункциональных комплексов.

Рисунок 5.6. Обеспеченность торговыми площадями на 1 000 жителей, кв. м г. Москва

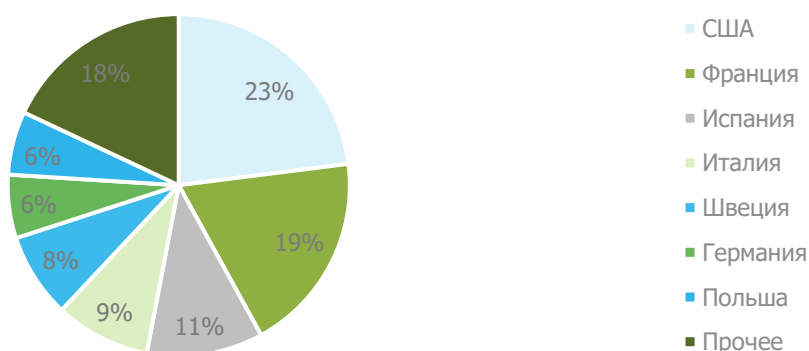


Источник: <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2023-goda-v-moskve-bylo-vvedeno-na-54-bolshe-torgovykh-ploshhadej-chem-godom-ranee>

5.6.5. Спрос

Рынок торговой недвижимости Москвы претерпел большие изменения с начала геополитических событий, произошедших в течение 2022 г., также не успев восстановиться после пандемии COVID-19. Число брендов, имеющих офлайн-магазины в ТЦ и street-retail и приостановивших свою деятельность в России либо покинувших рынок, составляет порядка 80 в таких категориях, как: "товары для дома", "продовольственные товары и общественное питание", "одежда и обувь", "ювелирные изделия и аксессуары", "косметика".

Рисунок 5.7. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России²⁷, по стране происхождения, % от количества

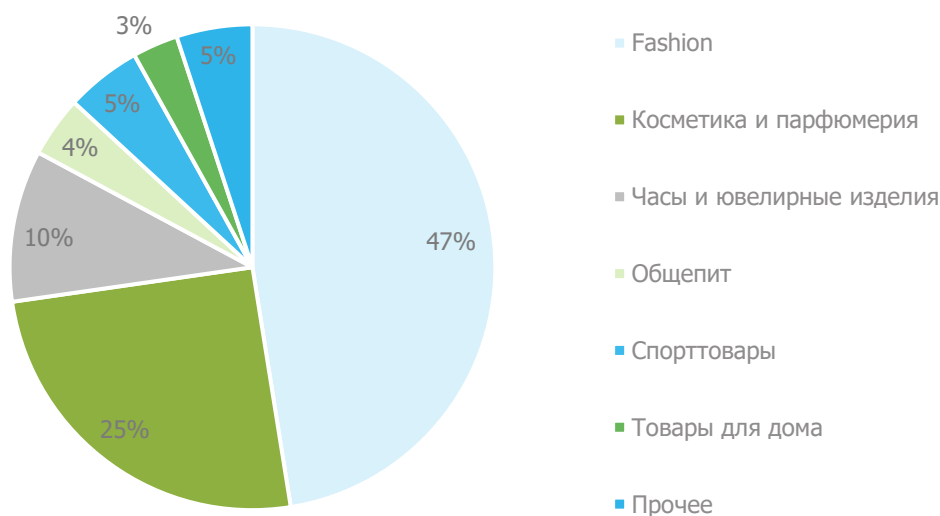


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovyie-tsentry/>

²⁷ Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

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 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 5.8. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России²⁸, по профилю, % от количества



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

В то же время в последние месяцы усилилась информационная активность со стороны иностранных ритейлеров преимущественно из дружественных стран, стремящихся занять освободившуюся нишу западноевропейских и американских брендов.

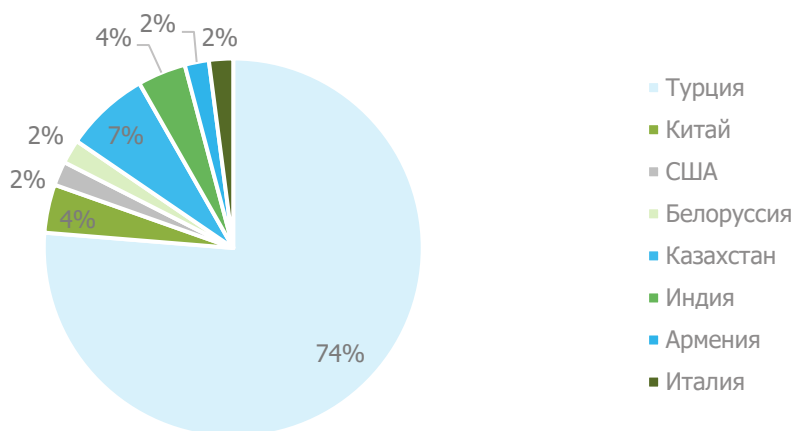
По оценкам экспертов, в 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов.

Лидером по происхождению новых брендов является Турция — 74%, на втором месте Казахстан — 7%, а Китай и Индия разделяют долю в 4%. Также о своем желании выйти на российский рынок заявили бренды из США, Армении, Белоруссии и Италии — на каждую страну приходится около 2%.

Стоит отметить, что, в связи с возникшей ситуацией в начале года и последующими изменениями на рынке торговой недвижимости, отмечалась возросшая активность среди российских ритейлеров. Компании стремятся увеличить присутствие в офлайн-рознице, а также расширяют категории товаров, которые ранее не были представлены на полках их магазинов.

²⁸ Заккрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

Рисунок 5.9. Структура международных брендов, заявивших о выходе на российский рынок в 2022 — 2023 гг., по стране их происхождения



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

После кризисных событий 2022 г. наблюдаются изменения в структуре арендаторов на рынке ритейла. Помещения, которые занимали крупные международные fashion-ритейлеры, интересны новым арендаторам. В ТЦ "Афимолл Сити" на площади ритейлера H&M уже разместились такие бренды, как Serginetti, Yollo, Infinity Fashion и Si Set. В ТРК "Авиапарк", Columbus, "Афимолл Сити" почти 100% площадей, ранее занимаемых брендами H&M Group и Inditex, уже нашли своих арендаторов. Сеть универмагов "Стокманн" анонсировала открытия новых магазинов весной текущего года в ТРК "Vegas Крокус Сити" и в ТРК "Vegas Кунцево" площадью 4 000 кв. м и более 3 700 кв. м соответственно. Однако замещение пустующих помещений — длительный процесс, ряд магазинов находится в стадии строительного-монтажных работ или переговоров об аренде.

Из общего количества иностранных ритейлеров, которые заявили о выходе на рынок РФ с начала 2022 г., первые магазины открыли 15 международных брендов. За I кв. 2023 г. московские торговые центры пополнились пятью турецкими брендами: Club, Loft, Madam Coco, NetWork и AC&Co.

Помимо монобрендовых магазинов также остается актуальным открытие мультибрендовых форматов, что позволяет познакомить аудиторию с новыми для нее иностранными игроками на рынке ритейла. Так, например, в ТРЦ "Авиапарк" ожидается открытие первого магазина INNI, в котором будут представлены корейские бренды.

Мультибрендовый универмаг lady & gentleman CITY анонсировал открытие нового бренда одежды под названием Just Clothes, а холдинг Melon Fashion Group также предложит покупателям новый бренд одежды Idol.

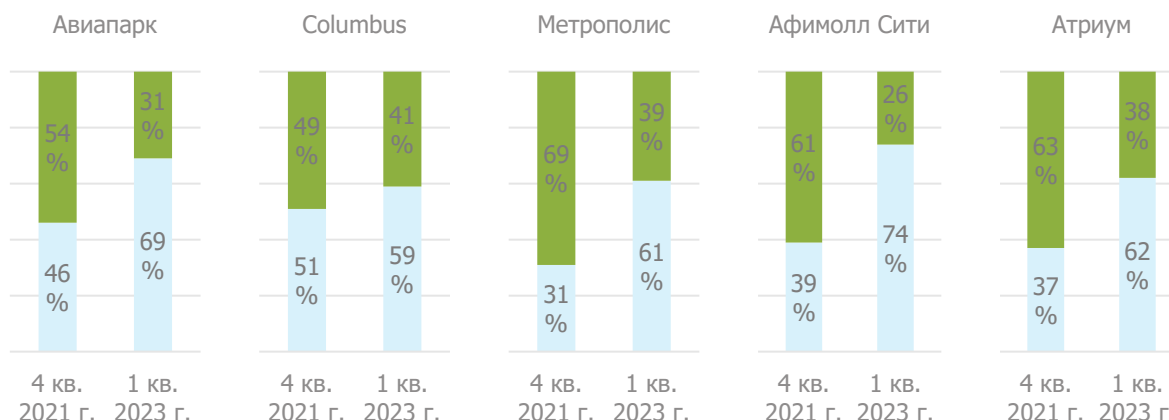
Тенденция к адаптации бизнеса к новым реалиям рынка не обошла стороной и сегмент ювелирных изделий. Например, сеть ювелирных магазинов Sokolov расширила ассортимент за счет сумок и кошельков, а "585*Золотой" в качестве сопутствующих товаров для привлечения покупателей выбрал оптику, часы и шелковые платки.

Таблица 5.9. Иностранные бренды, открывшие первые магазины в России в I кв. 2023 г.

Название бренда	Профиль	Торговый центр
Club	Одежда и обувь	Авиапарк, Метрополис
Loft	Одежда и обувь	Мега Белая Дача, Щелковский
Madame Coco	Товары для дома	Мега Химки
NetWork	Одежда и обувь	Авиапарк, Метрополис, Афимолл Сити
AC&Co	Одежда и обувь	Афимолл Сити

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost/>

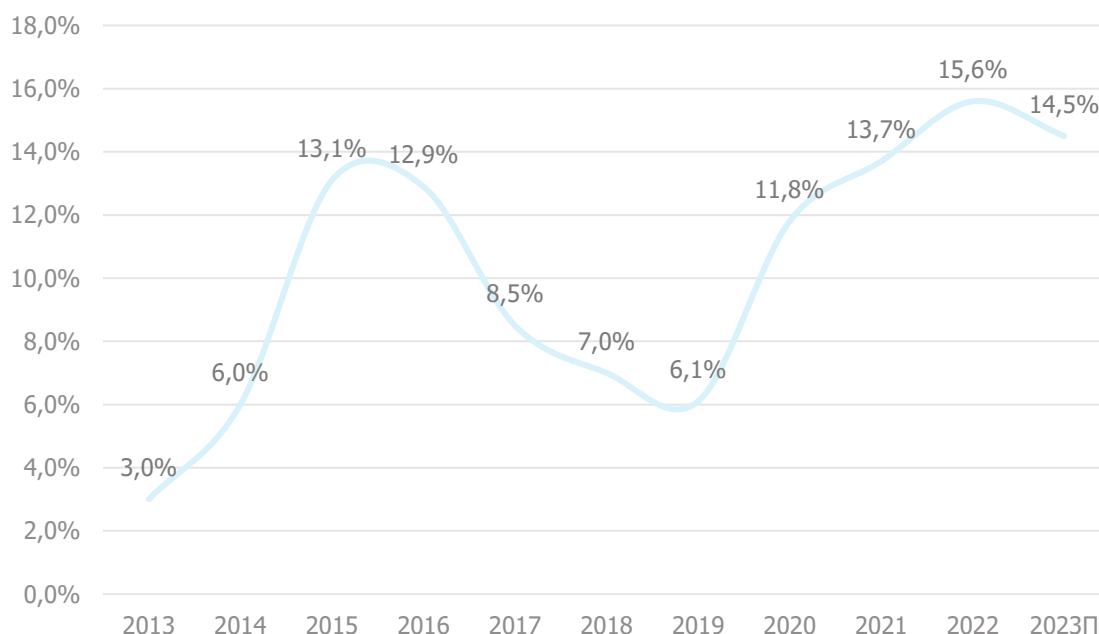
Рисунок 5.10. Распределение арендаторов по количеству за IV кв. 2021 г. и I кв. 2023 г. в торговых центрах Москвы по происхождению бренда (выборочно), %



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost/>

В I квартале 2023 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. в годовой динамике и составил 14,5%. Рост доли свободных площадей обусловлен оптимизацией торговых точек ретейлеров, столкнувшихся с негативным влиянием пандемии и февральских событий и уходом международных брендов, занимавших большие площадки в крупных торговых объектах столицы. Несмотря на это, пустующие помещения постепенно начинают заполняться новыми арендаторами, что сдерживает выход большого числа вакантных площадей на рынок. По сравнению с предыдущим кварталом показатель снизился на 1,1 п. п. Один из способов заполнения крупных блоков, которые чаще всего высвобождаются, – деление помещений с целью оптимизации форматов и диверсификации рисков.

Рисунок 5.11. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2023-goda-v-moskve-bylo-vvedeno-na-54-bolshe-torgovykh-ploshhadej-chem-godom-ranee>

5.6.6. Тенденции

С 2022 года усилилась тенденция целевых посещений ТЦ, обусловленная экономной моделью поведения – в том числе из-за сохраняющейся неопределенности в стране во избежание

импульсивных покупок. Потребители продолжают покупать товары первой необходимости по мере надобности и сезонности, но меньше тратят на излишества.

Торговые центры районных и окружных форматов продолжают традиционно показывать большую устойчивость к кризисным факторам, в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, являясь ориентированными в большей степени на товары первой необходимости и менее зависимыми от иностранных арендаторов. В начале 2023 года периодически прослеживался всплеск потребительской активности в крупных торговых объектах, связанный с праздничными периодами и продолжительными выходными.

По данным аналитиков, несмотря на геополитические изменения, влияющие на основные показатели рынка, сегмент продолжает развиваться, внедрять новые функции и привлекать арендаторов, которые позволяют расширить целевую аудиторию и сгенерировать трафик в ТЦ. Однако заявлять о восстановлении показателя посещаемости до допандемийного уровня в краткосрочной перспективе пока рано.

В условиях санкционного давления и последующего инфляционного всплеска в 2022 г., сохраняется тенденция снижения потребительского спроса и сбережения денежных накоплений населением. По данным Росстата оборот розничной торговли в Москве за январь-февраль 2023 г. оказался на 14,1% ниже, чем за аналогичный период 2022 г. Однако стоит ожидать, что на фоне снижения прогнозных показателей инфляции (прогноз ЦБ на 2023 г. — 5–7% и возврат на уровень 4% к 2024 г.) и последующей стабилизации обстановки динамика потребительского спроса вновь покажет рост.

Изменения потребительских предпочтений испытали на себе и сети кинопроката, которые столкнулись со значительным снижением трафика за прошлый год. Тем не менее 2023 год начался с выхода в прокат отечественного фильма "Чебурашка", который, по разным оценкам, позволил повысить показатели РТО у некоторых кинотеатров от 12% до 32%. Мы ожидаем, что на протяжении 2023 г. доля кино, выпущенного российскими киностудиями, в общих сборах кинопроката будет расти. Сегмент кинотеатрального бизнеса постепенно адаптируется к текущим реалиям и может продемонстрировать положительную динамику в 2023 г.

Динамика индекса посещаемости торговых центров стабилизируется. Учитывая события прошлого года, посещаемость столичных торговых центров можно характеризовать как адаптацию потребителей к новым реалиям. Средняя посещаемость ТЦ Москвы, по данным Mall Index за I кв. 2023 г., примерно равна средней посещаемости предыдущих аналогичных периодов второй половины 2022 г.

5.6.7. Прогноз

Согласно базовому сценарию, рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 года. Новое предложение в Москве к концу 2023 года может составить 176,6 тыс. кв. м. Таким образом, объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 года при условии, что все проекты будут открыты к заявленному сроку. Однако в течение года существует вероятность корректировки даты ввода некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 году.

Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2023 году, то самыми крупными среди них станут МФК "Митино Парк" (GLA: 27 тыс. кв. м), ТЦ "Орион" (GLA: 21 тыс. кв. м) и МФК West Mall (GLA: 15,3 тыс. кв. м).

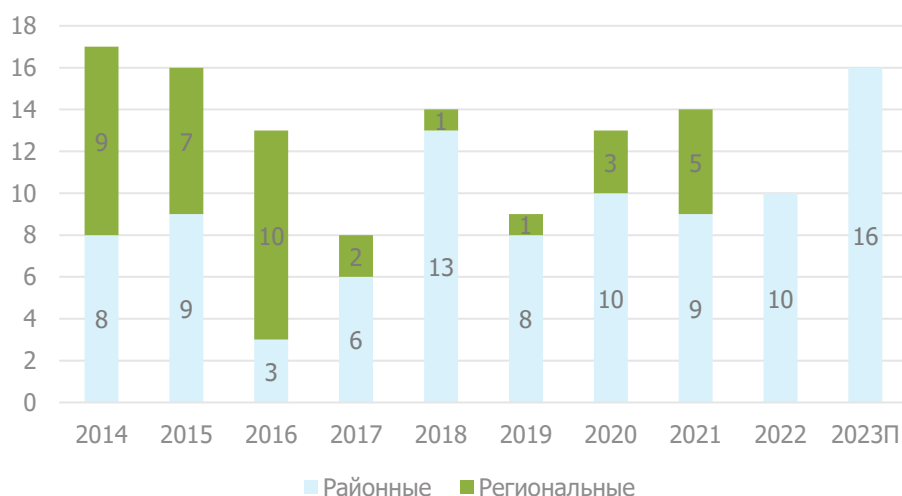
Новое предложение столицы будет сформировано за счет торговых площадей районного формата. Малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга и схемами работы отлично вписываются в новую реальность. Такие торговые центры не отнимают у посетителей много времени, привлекают потребителей компактностью, а пул арендаторов в них все больше нацелен на функционал и ценовую сегментацию целевой группы, а не на бренд. Community-центры являются востребованными и необходимыми на каждый день проектами с понятной целевой аудиторией, но при этом отлично подходят для проведения концептуальных экспериментов.

В 2023 году завершатся процессы по передаче бизнеса иностранными компаниями, приостановившими деятельность на территории страны. Многие ретейлеры рассматривают варианты перезапуска магазинов. Площади ушедших брендов могут занять международные

ритейлеры, оставшиеся на российском рынке, и локальные, преимущественно сетевые игроки (Gloria Jeans, Melon Fashion Group, "Снежная Королева", lady & gentleman CITY, LIME и др.).

Несмотря на масштабную трансформацию рынка, кардинальных изменений в восприятии торговых центров со стороны покупателей и спада интереса со стороны арендаторов не наблюдается. Текущая ситуация носит временный характер, поэтому торговая функция ТЦ никогда не будет упразднена: традиционно ТЦ остаются местом для совершения покупок и проведения досуга для посетителей. С учетом изменившихся запросов со стороны потребителей и геополитической ситуации девелоперы и собственники крупных объектов привлекают новые форматы магазинов (монобренды, альтернативные фэшн-марки на место ушедших), а также активно рассматривают варианты размещения универмагов в составе торговых комплексов и дополняют объекты новыми сервисами и услугами для охвата большей целевой аудитории.

Рисунок 5.12. Районные и региональные торговые центры Москвы до GLA <30 тыс. кв. м



Источник: <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2023-goda-v-moskve-bylo-vvedeno-na-54-bolshe-torgovykh-ploshhadej-chem-godom-ranee>

5.6.8. Финансовые условия

С марта 2022 года ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и продемонстрировали динамику в зависимости от формата объекта. Однако тренд на рост арендных ставок не наблюдался. На рынке заключались единичные сделки по более высоким ставкам на площадки с отделкой, которые ранее были заняты международными брендами. Помещения без отделки пользовались наименьшим спросом у ритейлеров в связи с дополнительными затратами на ремонт.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

Таблица 5.10. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы на I квартал 2023 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Малые ТЦ)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 18 000	15 000 - 22 000	4-6
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 -12 000	6--8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Малые ТЦ)	% от товарооборота
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-8
Детские товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-8
Операторы торговой галереи:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	0 - 12 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 30 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	0 - 15 000	6-10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	0 - 25 000	5-12
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6-14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10-12

Источник: <https://kf.expert/news/v-i-kvartale-2023-goda-v-moskve-bylo-vvedeno-na-54-bolshe-torgovykh-ploshhadej-chem-godom-ranee>

Примечание. На дату оценки аналитические данные по коммерческой недвижимости в Московской области, по итогам I квартала 2023 г. на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN) не опубликованы, поэтому финансовые показатели, представленные ниже, приведены по последним опубликованным данным на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN), а именно по итогам IV квартала 2022 г.

Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по городам Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв. м/год. (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Реутов	7 572	55 548	18 192	1%	18 756
Долгопрудный	6 996	34 800	16 500	-3%	15 744
Одинцово	5 124	37 500	16 452	2%	16 656
Красногорск	5 400	50 004	15 180	-2%	15 840
Котельники	4 992	53 328	15 048	4%	15 552
Химки	5 424	49 992	15 036	1%	15 432
Королев	4 260	40 752	14 892	2%	14 460
Домодедово	6 000	33 324	13 344	3%	12 048
Подольск	4 512	51 996	13 308	1%	13 176
Балашиха	5 400	50 520	13 248	3%	15 408
Лобня	3 444	31 008	12 792	-5%	11 652
Пушкино	4 128	33 660	12 780	7%	12 048
Люберцы	4 644	36 840	12 540	4%	13 524
Мытищи	3 996	46 872	12 264	-2%	12 948
Щелково	3 984	37 704	12 252	-5%	13 824
Чехов	5 112	15 888	11 916	-6%	12 948
Солнечногорск	3 504	24 000	11 904	4%	11 580
Видное	6 000	39 468	11 772	-2%	12 060
Истра	8 052	21 204	11 652	1%	11 796
Фрязино	5 892	16 800	10 692	2%	10 836
Раменское	4 104	34 572	10 608	1%	11 304
Бронницы	7 296	16 800	10 344	-1%	10 572
Дзержинский	4 500	30 132	10 260	5%	10 968
Звенигород	5 412	24 000	10 152	-1%	11 088
Лыткарино	4 176	12 000	9 972	1%	11 484
Можайск	4 812	15 996	9 636	-1%	9 576
Сергиев Посад	3 720	30 000	9 156	-3%	9 756

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Дмитров	6 000	18 000	9 024	1%	9 732
Наро-Фоминск	3 600	14 280	8 616	-1%	8 952
Ступино	3 900	18 864	8 436	-3%	7 728
Электросталь	3 948	24 000	8 388	1%	9 312
Коломна	5 244	21 540	8 376	2%	9 456
Орехово-Зуево	4 092	15 600	8 364	-3%	9 072
Серпухов	3 492	39 564	8 196	2%	9 252
Ногинск	4 800	19 452	8 172	-1%	8 808
Клин	4 848	20 784	7 884	1%	8 556
Ивантеевка	5 124	18 420	7 848	-5%	8 736
Электрогорск*	7 104	10 596	7 440	10%	7 452
Воскресенск	5 544	12 708	7 092	2%	7 620
Павловский Посад	3 996	12 000	6 972	-4%	7 536
Кашира	5 964	11 784	6 948	2%	7 644
Егорьевск	3 624	23 400	6 840	2%	7 548
Волоколамск	4 572	14 208	6 804	-3%	7 236
Луховицы	4 536	11 460	6 552	1%	6 780
Шатура**	5 232	16 380	6 516	8%	7 488
Электроугли	4 500	10 644	6 276	-4%	6 756
Талдом*	3 312	8 832	6 144	-7%	6 744
Дубна	5 304	11 796	5 868	-3%	6 816
Руза*	4 200	15 036	5 340	-4%	6 468

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost_23

Таблица 5.12. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2022 г., руб./кв. м/год. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная ставка	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	3 528	55 548	16 860	2%	16 140
> 50 ≤ 100	3 576	55 332	15 012	-3%	13 584
> 100 ≤ 200	3 348	46 716	12 036	-1%	11 844
> 200 ≤ 300	3 456	39 168	12 108	1%	11 352
> 300 ≤ 500	3 516	29 964	11 796	3%	11 124
> 500 ≤ 1000	3 312	27 540	9 828	1%	10 344
> 1000 ≤ 3000	3 660	21 096	9 168	-4%	8 616
> 3000 ≤ 5000*	3 384	13 032	8 652	-1%	8 112

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-nedvizhimost_23

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 996 до 34 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 599 руб./кв. м/год без НДС).

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 8 616 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 660 до 21 096 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 860 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 528 до 55 548 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.13. Цены предложения на помещения торгового назначения по городам Московской области. 4 кв. 2022 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Котельники**	90 735	357 323	141 758	-2%	129 257
Одинцово	41 769	281 818	119 758	-1%	117 473
Красногорск	58 211	294 180	114 527	3%	115 295
Реутов	45 833	261 886	109 894	-1%	103 885
Долгопрудный	45 725	282 571	100 654	1%	98 025
Домодедово	48 362	254 545	98 262	3%	96 527
Видное**	72 500	154 545	97 836	-2%	99 572

Город / ПГТ	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
Химки	37 915	291 665	95 026	-1%	98 418
Мытищи	49 625	272 908	94 720	-1%	101 684
Истра	53 718	206 479	92 657	1%	95 945
Люберцы	38 333	370 570	92 648	-2%	101 687
Балашиха	32 051	307 677	89 241	2%	98 473
Подольск	40 352	243 519	84 561	-2%	88 924
Королев	46 930	162 985	79 582	1%	82 536
Солнечногорск	36 946	126 667	77 936	1%	82 647
Дзержинский	58 125	190 385	74 864	2%	81 378
Ивантеевка	50 000	165 123	73 261	-5%	80 335
Можайск**	50 036	79 362	72 553	4%	67 204
Лобня	47 604	120 000	67 148	-4%	74 175
Ступино	35 869	125 432	66 734	3%	62 572
Чехов	30 834	155 623	61 959	2%	66 251
Руза	44 118	82 677	60 836	-7%	63 561
Лыткарино	32 353	125 323	60 525	1%	68 153
Сергиев Посад	31 088	94 504	59 836	1%	56 429
Раменское	31 573	148 837	59 427	3%	65 932
Пушкино	33 724	159 835	57 925	-4%	64 316
Электросталь	26 138	105 691	54 783	-7%	59 265
Клин	34 617	116 959	54 727	-4%	64 384
Фрязино	47 164	58 935	52 667	2%	54 306
Щелково	39 473	124 131	52 186	-3%	54 173
Звенигород	27 821	78 352	51 748	3%	59 362
Наро-Фоминск*	34 934	101 190	51 375	2%	56 251
Павловский Посад**	32 738	81 537	50 914	-6%	54 296
Коломна	37 164	119 608	49 035	-2%	51 692
Электроугли**	20 445	81 463	48 934	9%	50 472
Серпухов	38 065	63 847	48 335	-2%	50 793
Ногинск	43 241	80 000	47 185	1%	54 814
Бронницы*	40 546	61 778	46 923	4%	48 251
Шатура	31 961	72 264	46 884	-4%	50 204
Дубна	42 758	99 463	45 714	-5%	44 164
Талдом*	40 552	65 824	43 415	-4%	45 349
Дмитров	34 873	81 651	43 163	-1%	38 164
Егорьевск	28 333	82 788	42 758	2%	49 154
Черноголовка*	39 035	68 413	42 368	2%	46 829
Кашира*	31 748	92 373	41 829	7%	45 816
Луховицы**	31 738	52 857	35 158	4%	39 563
Орехово-Зуево	19 672	69 615	35 126	-2%	30 571
Озеры	22 748	65 838	33 589	-3%	37 335
Воскресенск*	28 012	39 215	30 163	9%	32 046

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-ndvizhmost_23

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Долгопрудном, находится в диапазоне от 45 725 до 282 571 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения в г. Долгопрудный составляет 100 654 руб./кв. м без НДС.

Таблица 5.14. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Динамика цен к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	36 713	370 570	114 025	3%	107 364
> 50 ≤ 100	25 918	317 264	99 601	-1%	96 720
> 100 ≤ 200	26 534	225 931	86 725	-4%	85 804
> 200 ≤ 300	24 187	187 254	72 156	1%	70 179
> 300 ≤ 500	27 628	215 463	78 137	-2%	75 526
> 500 ≤ 1000	23 736	168 293	76 982	3%	74 857
> 1000 ≤ 3000	22 358	101 537	69 745	2%	70 084
> 3000 ≤ 5000	19 672	194 725	68 251	-5%	67 268
> 5000 ≤ 10 000	21 879	100 487	66 195	-3%	69 475
> 10 000	20 552	65 949	46 824	1%	44 968

Источник: https://analytics.brn.media/edition6460/article6464.html#torgovaya-ndvizhmost_23

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 69 745 руб./кв. м и находится в диапазоне от 22 358 до 101 537 руб./кв. м без НДС.

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

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

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	195 000 000	1 301,90	149 781	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/285513766/	Используется в расчете
2	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	195 000 000	800,0	243 750	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/252605021/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	160 000 000	652,8	245 098	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/254146523/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
4	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, МКАД, 78-й км, 2к1	312 500 000	2 741,4	113 993	https://www.cian.ru/sale/commercial/267168102/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, Митинская ул., 16	240 000 000	945,0	253 968	https://www.m7c.ru/1049	Помещение расположено в апарт-отеле YES. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитовское ш., 10Б	150 000 000	1 036,00	144 788	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976	Используется в расчете
7	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	170 000 000	1 475,00	115 254	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/219430727/	Используется в расчете
8	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6	229 100 000	1 335,00	171 610	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164400	Используется в расчете
9	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 70А	140 000 000	634,8	220 542	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/253205443/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
10	Московская область, Мытищи, 3-й Институтский пр.	160 000 000	2 000,0	80 000	https://www.avito.ru/mytishi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2000_m_2224739881	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
11	Москва, ул. Рословка, 6	160 000 000	1 000,0	160 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/oz_v_zhilom_massive_2058310449	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 17,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 14,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.10. Выводы

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

- В I квартале 2023 года было зафиксировано техническое открытие одного торгового объекта – МФК "Митино Парк" (GLA: 27 тыс. кв. м), а также были завершены работы по строительству в ТЦ "Планета", однако открытие планируется в следующем квартале. Остальные торговые объекты, заявленные к вводу в 2023 году, перенесли сроки открытий на другие даты. Объем нового предложения продемонстрировал позитивную динамику по сравнению с показателями I квартала 2022 года (+54,3%).

- С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно относительно предыдущего квартала и составляет 582 кв. м на 1 000 человек.
- По оценкам экспертов, в 2022 г. около 45 новых международных брендов заявили о выходе на рынок ритейла России, некоторые из них уже открыли свои первые магазины. Традиционно Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (61% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов.
- Лидером по происхождению новых брендов является Турция — 74%, на втором месте Казахстан — 7%, а Китай и Индия разделяют долю в 4%. Также о своем желании выйти на российский рынок заявили бренды из США, Армении, Белоруссии и Италии — на каждую страну приходится около 2%.
- Согласно базовому сценарию, рынок торговой недвижимости продолжит развиваться на уровне 2022 года. Новое предложение в Москве к концу 2023 года может составить 176,6 тыс. кв. м. Таким образом, объем планируемого ввода окажется на 42,8% больше показателя 2022 года при условии, что все проекты будут открыты к заявленному сроку. Однако в течение года существует вероятность корректировки даты ввода некоторых новых проектов, анонсированных к открытию в 2023 году.
- Если все заявленные к вводу торговые объекты будут открыты в 2023 году, то самыми крупными среди них станут МФК "Митино Парк" (GLA: 27 тыс. кв. м), ТЦ "Орион" (GLA: 21 тыс. кв. м) и МФК West Mall (GLA: 15,3 тыс. кв. м).
- В I квартале 2023 года уровень вакансии в торговых центрах Москвы увеличился на 1,2 п. п. в годовой динамике и составил 14,5%.
- Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 996 до 34 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 599 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 8 616 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 660 до 21 096 руб./кв. м/год без НДС, для торговых помещений площадью до 50 кв. м средневзвешенная арендная ставка составляет 16 860 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 3 528 до 55 548 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в г. Долгопрудном, находится в диапазоне от 45 725 до 282 571 руб./кв. м без НДС. Средневзвешенная цена предложения в г. Долгопрудный составляет 100 654 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 1 000 до 3 000 кв. м составляет 69 745 руб./кв. м и находится в диапазоне от 22 358 до 101 537 руб./кв. м без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 80 до 254 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 17,6 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 14,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениям.

5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2023 г.²⁹

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.17. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/Присутствует	Не применяется в расчетах	–
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-15,00%/+17,65%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	–
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,00%/-7,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-

²⁹ Подготовлено с использованием: <https://www.irn.ru/news/136260.html>; <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/2020-god/>; <https://www.kommersant.ru/doc/4348585>; <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/za-god-ekspozitsiya-zagorodnoy-vtorichki-sokratilas-v-1-5-raza-v-tinao-i-na-40-v-podmoskove/>; https://realty.rbc.ru/news/607d9adc9a7947d029c12f39?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop; <https://realty.rbc.ru/news/603d306e9a794707f780bf46>; <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2021/07/12/otsutstvie-likvidnyh/>; https://analytics.brn.media/edition4293/article4406.html#tseny-predlozheniya-po-vri_85

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
				2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
7	Местоположение	Шоссе, удаленность от МКАД	-35,35%/+23,94%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf
8	Субъект региона	г. Москва/Московская область	-1,96%/+2,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Справочник ABN Group для Москвы и Московской области, Москва, 01.01.2023 г.
9	Категория земли	Земли населенных пунктов, земли с/х назначения, земли промышленности и т. д.	Не применяется в расчетах	–
10	Вид разрешенного использования	Виды разрешенного использования согласно классификатору	Не применяется в расчетах	–
11	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-16,00%/+19,05%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3126-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь участка	-6,90%/+19,25%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda
13	Рельеф и форма участка	Форма рельефа	Не применяется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая, удовлетворительная, плохая	Не применяется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчетах	–
16	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Наличие (отсутствие) объектов, ухудшающих экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП)	Не применяется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Наличие (отсутствие) подъездных путей	Не применяется в расчетах	–
18	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-10,71%/+20,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-13,69%/+10,71%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3128-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Сегментирование рынка земли

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

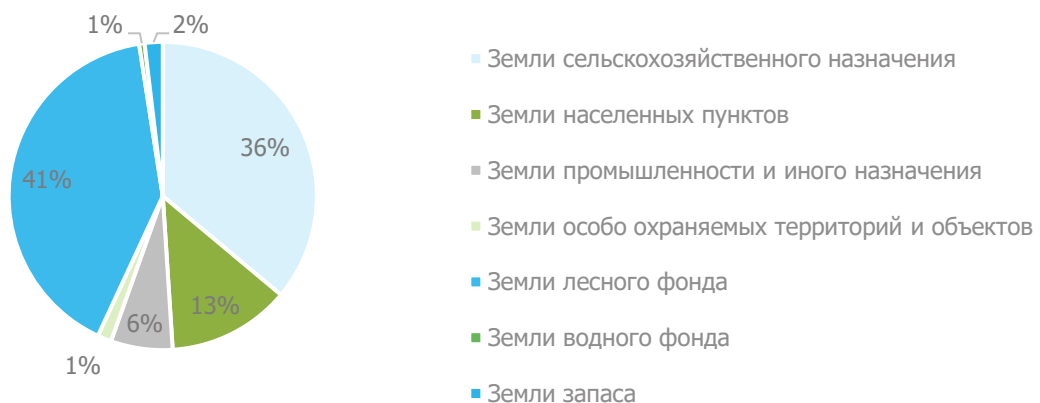
- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

5.7.3. Общая ситуация

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Московской области на 1 января 2022 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.13. Распределение земель по категориям



Источник: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

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

В настоящее время крупные землевладельцы Московской области имеют права в основном на земли сельхозназначения. В подавляющем большинстве случаев крупные подмосковные землевладельцы приобрели права на земли в 1998–2003 гг. путем скупки паев у колхозников или путем приобретения доли акций в сельскохозяйственных предприятиях.³⁰

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

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. Земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.³¹

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

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

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

³⁰ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

³¹ <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

5.7.4. Предложение

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

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

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

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

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

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из

основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 50 земельных участков в Москве и Московской области.³²

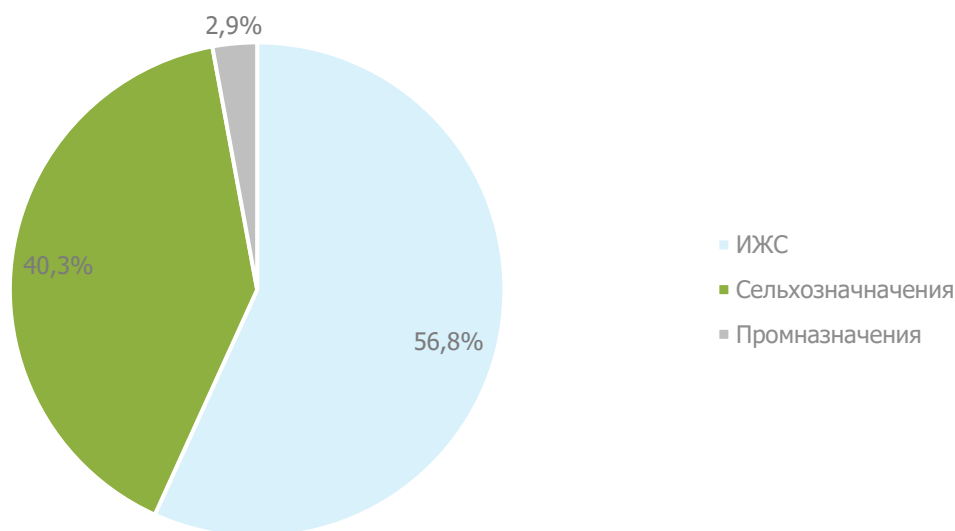
Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются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

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

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

По состоянию на июнь 2023 г. согласно данным информационного портала Авито³³ в Московской области было выставлено на продажу более 45 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков — это участки под ИЖС (56,8%), участки сельхозназначения составляют 40,3% от общего количества участков на продажу.

Рисунок 5.14. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на июнь 2023 г.



Источник: https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

³² <https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-cto-interesuet-investorov/polezno-znat/>

³³ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

5.7.5. Спрос

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7.6. Финансовые условия

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

Примечание. На дату оценки аналитические данные по земельным участкам в Московской области, по итогам I квартала 2023 г. на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN) не опубликованы, поэтому финансовые показатели, представленные ниже, приведены по последним опубликованным данным на информационно-аналитическом портале о недвижимости "Бюллетень рынка недвижимости" (BRN), а именно по итогам IV квартала 2022 г.

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 4-м квартале 2022 г. составила 422 500 руб./сот.

Рисунок 5.15. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов по ВРИ в IV квартале 2022 г., руб./кв. м.



Источник: <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

Таблица 5.18. Средневзвешенные цены предложения земель из категории земли населенных пунктов" по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	49	25 028	1 348	2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	100 800	3 365	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	12 784	957	-1%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1 073	10 500	2 532	12%
Среднеэтажная жилая застройка	1 030	28 985	8 165	-8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 602	28 812	6 007	12%

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	450	33 788	4 225	2%
Рынки	2 440	5 400	3 468	-7%
Общественное питание	3 300	39 474	9 943	-17%
Гостиничное обслуживание	3 159	15 029	9 647	-7%
Отдых (рекреация)	1 040	11 440	1 883	2%
Служебные гаражи	1 696	11 299	5 608	-11%
Объекты дорожного сервиса	685	20 197	2 147	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	133	14 567	2 065	-4%

Источник: <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 4-м квартале 2022 г. находится в диапазоне 45 000 - 3 378 800 руб./сот.

Таблица 5.19. Средневзвешенные цены предложения земель населенных пунктов для торговой и офисной недвижимости в разных муниципальных образованиях в 4 квартале 2022 г., тыс. руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	3028	2%
Волоколамский г.о.	1945	5%
г.о. Балашиха	12 137	-4%
г.о. Воскресенск	-	-
г.о. Долгопрудный	11 133	н/д
г.о. Домодедово	3173	-5%
г.о. Дубна	-	-
г.о. Егорьевск	7420	11%
г.о. Жуковский	17 019	4%
г.о. Истра	4670	-6%
г.о. Клин	2540	9%
г.о. Котельники	-	-
г.о. Красногорск	15 617	-2%
г.о. Лобня	7071	25%
г.о. Лотошино	-	-
г.о. Луховицы	6867	6%
г.о. Люберцы	6373	-9%
г.о. Мытищи	5563	8%
г.о. Павловский Посад	1471	-3%
г.о. Подольск	3803	-8%
г.о. Серпухов	7580	2%
г.о. Солнечногорск	3619	-8%
г.о. Ступино	-	-
г.о. Химки	-	-

Источник: <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

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

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

Таблица 5.20. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, Мытищинский район, г. Мытищи, пер. 3-й Тайнинский, д. 1/2	14 990 000	9,00	1 665 556	https://www.avito.ru/mytischizemelyne_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2156110451	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
2	Московская область, г.о. Красногорск, Пятницкое шоссе, 6-й километр	47 500 000	100,00	475 000	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelyne_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2299057343	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
3	Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	25 000 000	13,00	1 923 077	https://kvartelia.ru/odintsovo/prodam/zemlya-promnaznacheniya-13-sot-odintsovskiy-g-o-7-y-mikrorayon-4641808	Используется в расчете
4	Московская область, г.о. Мытищи, д. Аббакумово	33 560 000	67,12	500 000	https://www.avito.ru/dolgoprudny/zemelyne_uchastki/uchastok_671_sot_promnaznacheniya_1535733776	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
5	г. Москва, Куркинское шоссе, д. 33А, стр. 2	134 200 000	61,05	2 198 198	https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/	Используется в расчете
6	обл. Московская, р-н Люберецкий, г. Люберцы, мкр. 6-й, корпус 34	57 000 000	25,00	2 280 000	https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelyne_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1274487115	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
7	Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, Красногорское ш., 18	56 000 000	29,50	1 898 305	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelyne_uchastki/uchastok_295_sot_promnaznacheniya_2233085640	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
8	Московская область, Ленинский р-н, г Видное	8 999 999	17,01	529 100	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelyne_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2298119396	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
9	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Молодежная	32 000 000	13,85	2 310 469	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/	Используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
10	Московская область, г. Мытищи, мкр-н Перловска, ул. Трудовая, д. 30	28 990 000	15,00	1 932 667	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/283290306/	Используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По состоянию на 01.01.2022 г., площадь Московского региона составляет 4 432,9 тыс. га, площадь земель населенных пунктов - 571 млн га;
- На сегодняшний день рынок земли коммерческого назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами.
- Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются "сырыми" и не представляют собой конечный продукт.
- Предложение представлено в основном землями сельскохозяйственного назначения.
- В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе).
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 4-м квартале 2022 г. находится в диапазоне 45 000 - 3 378 800 руб./сот.
- По данным аналитиков, средневзвешенная удельная цена предложения участков для размещения объектов торгового и офисного назначения в Московской области в 4-м квартале 2022 г. составила 422 500 руб./сот.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 475,0 тыс. руб./сот. до 2,3 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

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)³⁴.

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.

³⁴ IFRS 1, п. 3.

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 цен³⁵.

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 выгоды³⁶.

Основные средства³⁷ 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 услуги³⁸.

Балансовая стоимость³⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁴⁰ — 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;

³⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

³⁶ IAS 38, п. 8.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁴¹.

Инвестиционное имущество⁴² – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях⁴³.

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 факторами⁴⁴.

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 цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁴⁵.

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 принуждения⁴⁶.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁴⁷

Определение 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.⁴⁸

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

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁴ IAS 1, п. 7.

⁴⁵ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁶ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁷ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁸ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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.⁴⁹

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 которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

Для каждого класса основных средств требуются отдельные раскрытия данных. IAS 16 "Основные средства" (п. 73) требует, чтобы финансовые отчеты раскрывали для каждого класса базу 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 оборудование⁵⁰.

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 актив⁵¹.

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. 20.3 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.

⁴⁹ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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 активом⁵².

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:⁵³

- 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 финансовой⁵⁴:

- 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

⁵² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁵³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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.

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 активами⁵⁵.

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 актива⁵⁶.

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 3.5 настоящего Отчета.

⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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"⁵⁷.

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)⁵⁸.

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 стоимости⁵⁹.

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 таковых⁶⁰.

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 условиях⁶¹.

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 обязательства⁶².

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного

⁵⁷ Фонд МСФО.

⁵⁸ IFRS 13, п. 2.

⁵⁹ IFRS 13, п. 3.

⁶⁰ IFRS 13, п. 11.

⁶¹ IFRS 13, п. 15.

⁶² IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁶³.

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 и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁴.

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

- используя котировку 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, котировка 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 котировки на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶⁵

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 дохода⁶⁶.

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

⁶³ IFRS 13, п. 27.

⁶⁴ IFRS 13, п. 32.

⁶⁵ IFRS 13, п. 38.

⁶⁶ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶⁷.

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:⁶⁸

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита⁶⁹.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России⁷⁰.

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 рыночной 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.

⁶⁷ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁷¹.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁷².

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения⁷³.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан⁷⁴.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁷⁵.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁶:

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);

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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:

- 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;

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.

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 оценки⁷⁷.

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 РФ⁷⁸.

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);
- 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 метод⁷⁹ определения стоимости земли.

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷⁸ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения 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).

⁷⁹ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁸⁰.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать⁸¹:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁸²:

- 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 2 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.

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);

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁸² Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁸³.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸⁴:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)⁸⁵.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁶:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

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

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

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

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 2 к Отчету.

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

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы

способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании трех подходов к расчету стоимости оцениваемого объекта — **затратного, сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице ниже по тексту Отчета представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке (Таблица 6.1).

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, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ⁸⁷. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

⁸⁷ Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области⁸⁸, к которому принадлежит объект оценки, за июнь 2023 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемого здания в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения.

⁸⁸ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 11 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.15) и 10 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.20). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 4 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогам, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2 – Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода⁸⁹

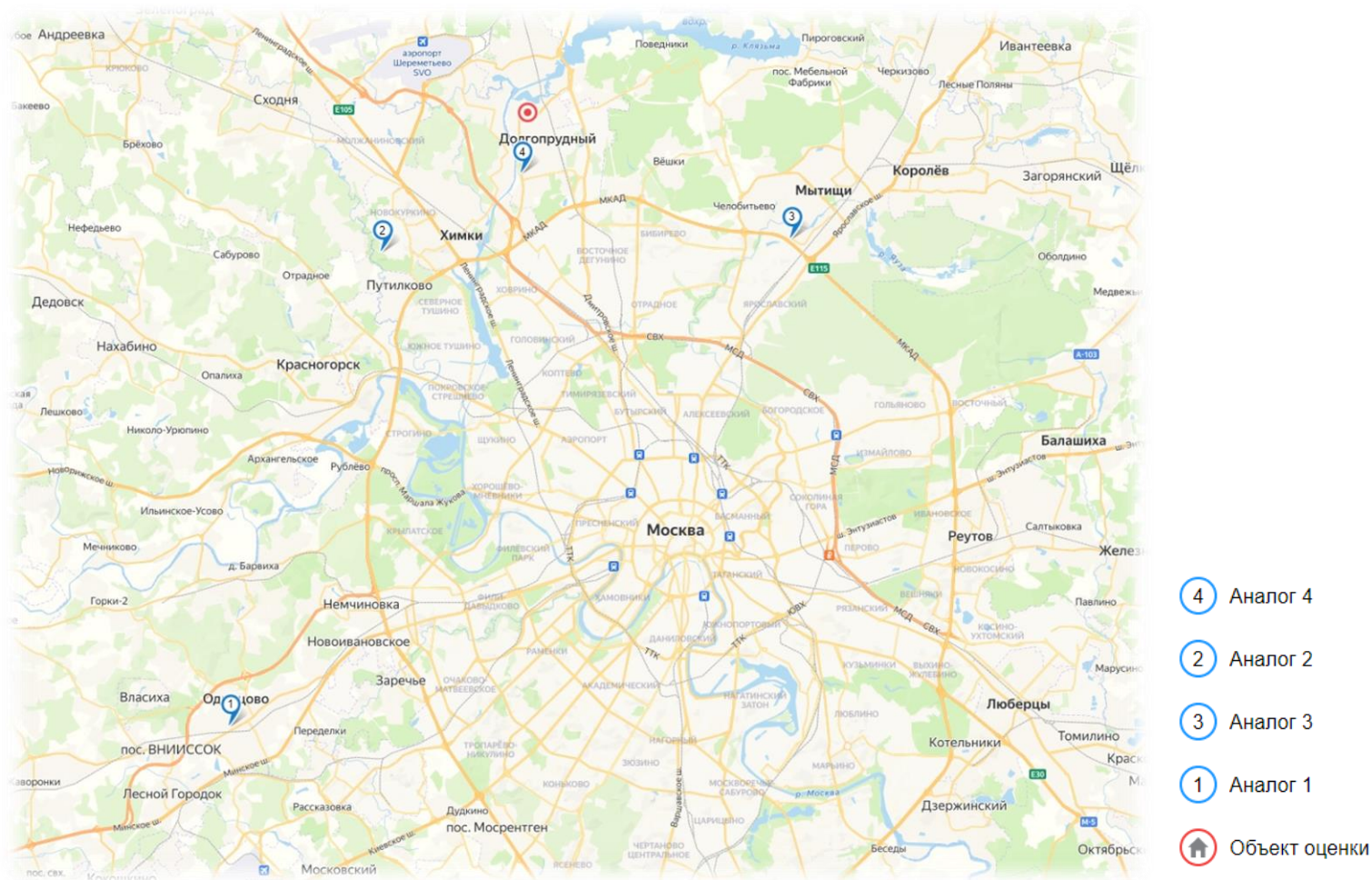
№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)	Земельный участок, право долгосрочной аренды, площадь 13,0 сот., предназначенный для строительства торгово-офисного комплекса, цена предложения 25,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 77:08:0000000:1015, право собственности, площадь 61,05 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 134,2 млн руб. (право собственности ЗУ НДС не облагается)	Земельный участок, право собственности, площадь 15,00 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 28,99 млн руб. (право собственности ЗУ НДС не облагается)	Земельный участок, право долгосрочной аренды, площадь 13,85 сот., предназначенный для строительства торгово-офисного комплекса, цена предложения 32,0 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12 Московская область	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	г. Москва, Куркинское шоссе, д. 33А, стр. 2	Московская область, г. Мытищи, мкр-н Перловска, ул. Трудовая, д. 30	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект
		Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
		Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ленинградское шоссе, Куркинское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе
		Север, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД
8	Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
11	Общая площадь земельного участка, сот.	20,32	13,00	61,05	15,00	13,85
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует (есть ГПЗУ)	Присутствует (есть ГПЗУ)	Присутствует (есть ГПЗУ)

⁸⁹ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	25 000 000	134 200 000	28 990 000	32 000 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0	0
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		25 000 000	134 200 000	28 990 000	32 000 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 923 077	2 198 198	1 932 667	2 310 469
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "КВАРТЕЛИЯ", https://kvartelia.ru/odintsovo/prodam/zemlya-promnaznacheniya-13-sot-odintsovskiy-g-o-7-y-mikrorayon-4641808 , т. +7 (932) 666-58-25	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/ , 8-962-365-40-51	Информационный портал "Циан", https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/283290306/ , 8-966-063-85-02	Информационный портал "Циан", https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/ , 8-909-905-46-177

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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




Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода⁹⁰

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 2 348,10 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 301,9 кв. м, Арендаторы - Продуктовая сеть Магнит, Магнит Косметик", пиццерия "Папа Джонс", "ФонБет", месячный арендный поток по всем арендаторам 1 850 000 рублей. Окупаемость 9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 195 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 036,0 кв. м, Арендаторы - магазин Пятерочка. Договор на 7 лет, фиксированный ежемесячный платеж 1 396 350 руб. с НДС (или 7% от розничного товарооборота). Окупаемость 8,4 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 150 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 472,0 кв. м, Арендаторы: 1-й этаж: 1. Сетевой супермаркет Магнит - 600 кв. м, долгосрочный договор аренды с 31 августа 2018 года сроком на 7 лет (получена алкогольная лицензия), месячная арендная плата - 790 000 р. (с апреля 2021 г. ставка составит - 829 500 р.). Индексация - 5 %. 2. Магазин Двери - 50 кв. м, краткосрочный договор на 11 месяцев, 3. Мясная лавка - 25 кв. м, краткосрочный договор на 11 месяцев, 2-й этаж: 1. Сетевой фитнес клуб Conserfit - 750 кв. м, долгосрочный договор аренды с 2020 года сроком на 10 лет, 2. Почтоматы Ozon , Яндекс Лавка , краткосрочный договор на 11 месяцев. Месячный арендный поток по всем арендаторам 1 550 000 рублей в месяц, окупаемость 10,9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 170 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 335,0 кв. м, Арендаторы - Продуктовая сеть "Пятерочка". Расположен в жилой застройке. Цена предложения 229,1 млн руб. с учетом НДС

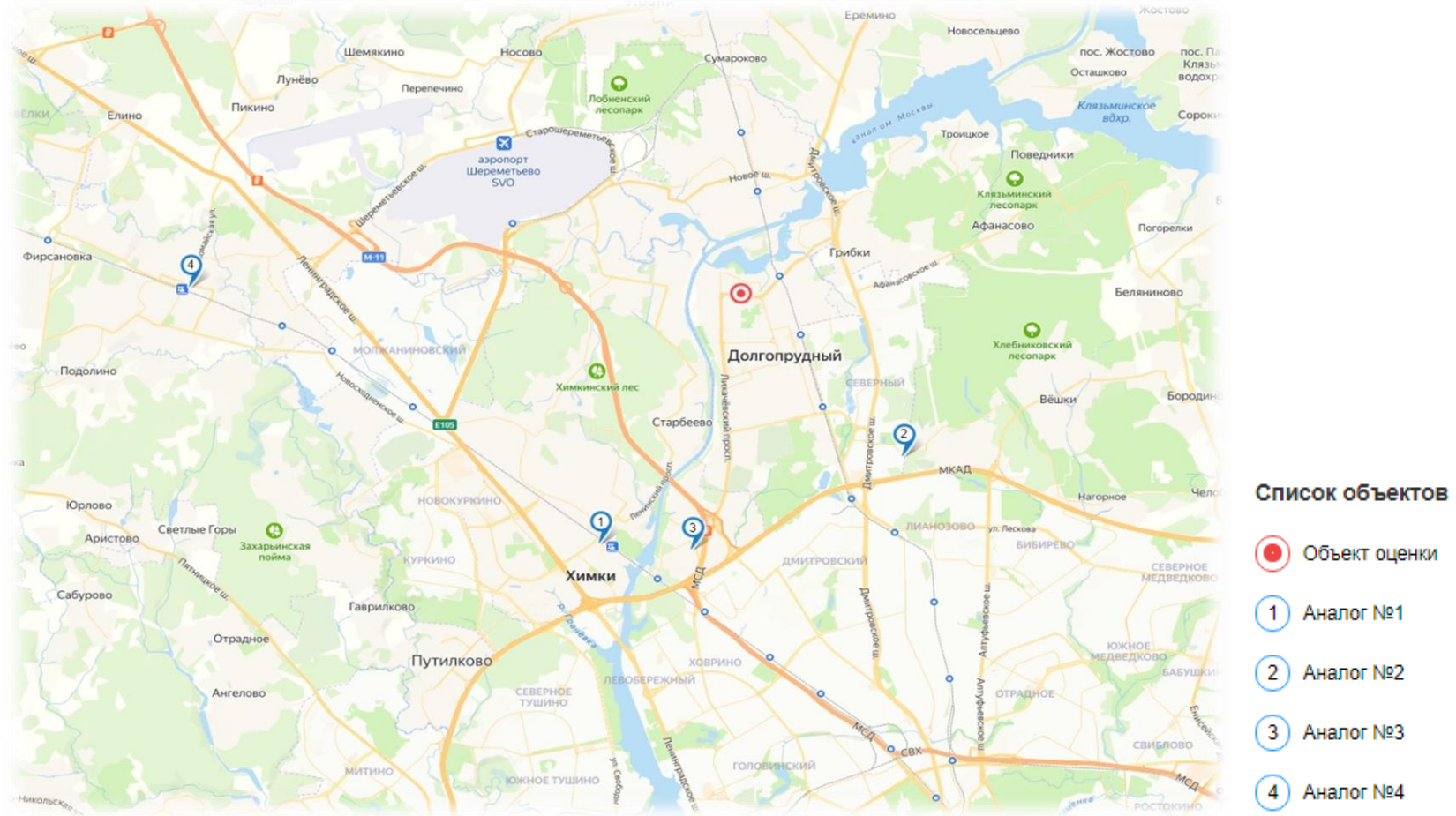
⁹⁰ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
6	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Московская область Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А Московская область Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б г. Москва Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1 Московская область Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6 Московская область Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	1 301,90	1 036,00	1 475,00	1 335,00
12	Этажность	1	1, 2	1, 2	1, 2	1
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 108,50	650,95	518,00	725,00	667,50
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	50,00%	50,00%	49,15%	50,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	1 239,60	650,95	518,00	750,00	667,50
20	Доля помещений, расположены на втором этаже, %	52,79%	50,00%	50,00%	50,85%	50,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	195 000 000	150 000 000	170 000 000	229 100 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	115 254	171 610
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/285513766/ , 8-962-367-72-88	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976 , 8-495-374-90-77	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/219430727/ , 8-964-788-55-77	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164400 , 8-495-374-90-77

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для земельного участка:		
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения земельного участка; Субъект региона; Линия домов; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации. 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на субъект региона; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации. 	Таблица 7.30

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для единого объекта недвижимости:		
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Субъект региона; Линия домов; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения. 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на субъект региона; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения. 	Таблица 7.31

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по объекту-аналогу №3, 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 I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

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

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав

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

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Statrielt⁹¹. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

⁹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Таблица 7.6. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-15,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			17,65%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	—	17,65%	0,00%	0,00%	17,65%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 и информационно-аналитическим порталом Statrielt.

Таблица 7.8. Величина корректировки на торг для Московской области

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-11,00%	-13,00%	-12,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
2	-4,00%	-11,00%	-7,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda
Среднее значение, %	-7,50%	-12,00%	-9,50%	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере (-9,50%).

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2022 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2022 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение

Оцениваемый объект	Местоположение	Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м	Корректировка, %
Оцениваемый объект	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	143 900	
Аналог 1	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	222 600	-35,35%
Аналог 2	г. Москва, Куркинское шоссе, д. 33А, стр. 2	151 600	-5,08%
Аналог 3	Московская область, г. Мытищи, мкр-н Перловска, ул. Трудовая, д. 30	116 100	23,94%
Аналог 4	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект	143 900	0,00%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Характеристики местоположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	г. Москва, Куркинское шоссе, д. 33А, стр. 2	Московская область, г. Мытищи, мкр-н Перловска, ул. Трудовая, д. 30	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект
	Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ленинградское шоссе, Куркинское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе
	Север, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	-35,35%	-5,08%	23,94%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Субъект региона

Корректировка на местоположение для субъекта региона была определена на основании данных, опубликованных в Справочнике ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (Справочник ABN Group, 6-е издание, 01.01.2023 г.).

Таблица 7.11. Расчет корректировки на субъект региона

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом. Но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	0,96	1,07	1,02
Корректировка на субъект региона (объект оценки - Московская область)			-1,96%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - г. Москва)			2,00%

Источник: Справочник ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (Справочник ABN Group, 6-е издание, 01.01.2023 г.)

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на субъект региона для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№4
Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	0,00%	-1,96%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки, представленных на портале Statrielt⁹². В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией	0,76	0,92	0,84
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			19,05%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			-16,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3126-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

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

⁹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3126-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Таблица 7.14. 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	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	19,05%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале Statrielt⁹³. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.15. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,704	-0,16	$K s = (So/Sa) ^{-0,16}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.16. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	2 032,00	1 300,00	6 105,00	1 500,00	1 385,00
Корректировка на площадь, %	%	—	-6,90%	19,25%	-4,74%	-5,95%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании справочника рыночных корректировок (СРК-2023, 2023 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

⁹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	12,00%	20,00%	16,00%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-10,71%	-16,67%	-13,69%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

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

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует (есть ГПЗУ)	Присутствует (есть ГПЗУ)	Присутствует (есть ГПЗУ)
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	—	0,00%	-10,71%	-10,71%	-10,71%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.19. 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	-4,00%	-11,00%	-7,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3127-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2023-goda
Среднее значение, %	-4,50%	-13,00%	-8,50%	

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 **(-8,50%)**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Таблица 7.20. Расчет корректировки на местоположение

Объект оценки	Местоположение	Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	143 900	
Аналог 1	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	151 600	-5,08%
Аналог 2	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	143 900	0,00%
Аналог 3	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	151 600	-5,08%
Аналог 4	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6	151 600	-5,08%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Таблица 7.21. Внесение корректировки на характеристики местоположения

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Характеристики местоположения земельного участка	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6
	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
	Север, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	-5,08%	0,00%	-5,08%	-5,08%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Субъект региона

Корректировка на местоположение для субъекта региона была определена на основании данных, опубликованных в Справочнике ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (Справочник ABN Group, 6-е издание, 01.01.2023 г.).

Таблица 7.22. Расчет корректировки на субъект региона

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного в г. Москве, к удельной цене/арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом. Но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,07	1,04
Корректировка на субъект региона (объект оценки - Московская область)			-3,85%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - г. Москва)			4,00%

Источник: Справочник ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (Справочник ABN Group, 6-е издание, 01.01.2023 г.)

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

Таблица 7.23. Расчет корректировки на субъект региона для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	0,00%	-3,85%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала Statrielt⁹⁴. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.24. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,66	0,84	0,76
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			31,58%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			-24,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3107-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

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

Таблица 7.25. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	0,00%	0,00%	31,58%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

⁹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3107-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале Statrielt⁹⁵.

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

Таблица 7.26. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торг (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,617

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3106-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2023-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 7.27. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	1 301,90	1 036,00	1 475,00	1 335,00
Корректировка на размер общей площади, %	—	-9,00%	-12,27%	-7,17%	-8,64%

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 больший 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 Statrielt⁹⁶.

Таблица 7.28. 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	0,71	0,82	0,76
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,97	0,89
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,98	0,93
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

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

⁹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3106-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

⁹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Таблица 7.29. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, 2	1, 2	1, 2	1,00
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	50,00%	50,00%	49,15%	50,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	50,00%	50,00%	50,85%	50,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	-0,20%	-0,20%	-0,14%	-0,20%

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 7.30, Таблица 7.31).

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

245 524 000 (Двести сорок пять миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи) руб.

Таблица 7.30. Расчет справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 923 077	2 198 198	1 932 667	2 310 469
3	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	17,65%	0,00%	0,00%	17,65%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 262 443	2 198 198	1 932 667	2 718 199
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 262 443	2 198 198	1 932 667	2 718 199
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 262 443	2 198 198	1 932 667	2 718 199
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 047 511	1 989 369	1 749 063	2 459 970
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 047 511	1 989 369	1 749 063	2 459 970
8	Характеристики местоположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	г. Москва, Куркинское шоссе, д. 33А, стр. 2	Московская область, г. Мытищи, мкр-н Перловска, ул. Трудовая, д. 30	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект
		Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ленинградское шоссе, Куркинское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе
		Север, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-35,35%	-5,08%	23,94%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 323 616	1 888 326	2 167 874	2 459 970
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на статус субъекта региона (%)		0,00%	-1,96%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		1 323 616	1 851 300	2 167 874	2 459 970
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		19,05%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		1 575 733	1 851 300	2 167 874	2 459 970
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 575 733	1 851 300	2 167 874	2 459 970
12	Разрешенное использование земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 575 733	1 851 300	2 167 874	2 459 970
13	Площадь земельного участка, сот.	20,32	13,00	61,05	15,00	13,85
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-6,90%	19,25%	-4,74%	-5,95%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 467 053	2 207 592	2 065 099	2 313 631
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 467 053	2 207 592	2 065 099	2 313 631
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 467 053	2 207 592	2 065 099	2 313 631
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 467 053	2 207 592	2 065 099	2 313 631
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует (есть ГПЗУ)	Присутствует (есть ГПЗУ)	Присутствует (есть ГПЗУ)
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		1 467 053	1 971 064	1 843 839	2 065 742
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 467 053	1 971 064	1 843 839	2 065 742
19	Показатель совокупной корректировки	-	88,45%	46,50%	48,90%	43,81%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,13	2,15	2,04	2,28
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	14,86%	28,26%	26,88%	30,00%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС					1 890 379
	Стоимость 1 сот. права собственности земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается					1 890 379
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					20,32
	Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается					38 412 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.31. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	115 254	171 610
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	115 254	171 610
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	115 254	171 610
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	149 781	144 788	115 254	171 610
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 050	132 481	105 458	157 024

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
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	-	137 050	132 481	105 458	157 024
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1 Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6 Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД
8	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	-5,08%	0,00%	-5,08%	-5,08%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	130 089	132 481	100 101	149 048
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
	Корректировка на субъект региона (%)		0,00%	-3,85%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		130 089	127 385	100 101	149 048
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	31,58%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	130 089	127 385	131 712	149 048
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		130 089	127 385	131 712	149 048
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	1 301,90	1 036,00	1 475,00	1 335,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-9,00%	-12,27%	-7,17%	-8,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 374	111 754	122 269	136 172
13	Этаж расположения	1	1, 2	1, 2	1, 2	1,00
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	50,00%	50,00%	49,15%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	50,00%	50,00%	50,85%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	-0,20%	-0,20%	-0,14%	-0,20%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	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		118 135	111 527	122 097	135 897
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
19	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	118 135	111 527	122 097	135 897
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	22,79%	24,82%	52,47%	22,42%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	4,39	4,03	1,91	4,46
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,68%	27,25%	12,89%	30,17%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					122 204
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					122 204
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					286 946 000
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					38 412 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					245 524 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

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

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

(а) состояние и местонахождение актива; и

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

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

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁹⁷.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

- **Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, 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 основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 653,40 кв. м и часть земельного участка площадью 184,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 182,00 кв. м площадей остаются вакантными (9,36% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.10 - Таблица 5.12, Таблица 5.16, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 028,00 руб./кв. м/год (от 12 000 до 33 000 руб./кв. м/год без НДС в

⁹⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

зависимости от площади помещения и локального местоположения), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей).

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 028 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 8,4 до 34,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 7,0 до 28,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС. (Таблица 5.16); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по г. Долгопрудному Московской области находятся в диапазоне от 6 996 до 34 800 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения (средневзвешенное значение ставки составляет 16 599 руб./кв. м/год без НДС. (Таблица 5.11).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 17 028,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 14 015,00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

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

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁹⁸, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (соответствует среднему значению рыночного диапазона), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

Определение ПВД от сдачи в аренду помещений, по которым заключены договоры аренды

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

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	1 108,5	1 542 030	18 504 360,00
2	32,50	32 500	390 000,00
3	6,00	8 750	105 000,00
4	35,70	52 063	624 750,00
5	23,50	34 271	411 250,00

⁹⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
6	30,20	46 542	558 500,00
7	3,00	8 333	100 000,00
8	33,20	48 417	581 000,00
9	20,30	29 604	355 250,00
10	20,30	29 604	355 250,00
11	11,90	17 354	208 250,00
12	16,00	26 208	314 500,00
13	10,10	14 729	176 750,00
14	10,00	14 583	175 000,00
15	10,10	14 729	176 750,00
16	12,30	17 938	215 250,00
17	30,40	44 333	532 000,00
18	48,50	62 646	751 750,00
19	34,30	50 021	600 250,00
20	32,50	48 750	585 000,00
21	27,30	39 813	477 750,00
22	41,80	60 958	731 500,00
23	20,30	29 604	355 250,00
24	25,90	37 771	453 250,00
25	41,80	60 958	731 500,00
26	34,90	50 896	610 750,00
27	9,00	23 333	280 000,00
28	9,00	23 333	280 000,00
29	22,60	30 042	360 500,00
Итого	1 761,9	2 500 113,33	30 001 360,00

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	7,0	8 333	100 000
2	30,0	16 667	200 000
3	101,0	64 167	770 000
4	15,0	37 500	450 000
5	5,0	5 833	70 000
6	1,0	1 667	20 000
7	25,0	833	10 000
Итого	184,0	135 000,00	1 620 000,00

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение ПВД от вакантных помещений

Потенциальный валовый доход от вакантных площадей был рассчитан на основании средней ставки по действующим договорам аренды. Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 028 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Таблица 8.3. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки

№ п/п	Вакантная площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	182,00	17 028	3 099 068
Итого			3 099 068

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная площадь оцениваемого объекта. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений объекта оценки.

По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 653,40 кв. м и часть земельного участка площадью 184,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 182,00 кв. м площадей остаются вакантными (9,36% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

Арендопригодная площадь составляет 1 943,90 кв. м.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

По состоянию на дату оценки 182,00 кв. м площадей остаются вакантными (9,36% от общей арендопригодной площади). Таким образом, учитывая, что текущий уровень недозагрузки ниже рыночного, Исполнителем было принято решение не до загружать вакантные площади.

По состоянию на дату проведения оценки часть оцениваемого здания площадью 1 108,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2034 г. (13 лет). Помещения площадью 653,40 кв. м сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды.

Таблица 8.4. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

Источник	Торговые центры	Источник
CMWP	16,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Nikoliers	15,60%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost/
KnightFrank	14,50%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal
Статриелт	14,00%	https://statirielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3116-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2023-goda
Среднее значение	15,03%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Учитывая объемно-конструктивное решение, площадь, функциональное назначение и текущее использование оцениваемого объекта, а также уровень спроса на подобного типа объекты, Исполнитель определил величину недозагрузки для расчета ДВД от оцениваемого объекта в рамках доходного подхода следующим образом:

- для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне — **100%**, поскольку текущий уровень недозагрузки⁹⁹ площадей ниже среднерыночных данных.
- Учитывая наличие долгосрочного договора аренды на часть площадей, в рамках данного Отчета, величина недозагрузки или недосбора платежей была принята только в части помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, в размере **5,76%**¹⁰⁰.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰¹. 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"¹⁰² аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

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

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

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

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

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов

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

⁹⁹ Текущий уровень недозагрузки составляет 7,0%

¹⁰⁰ $5,76\% = 11\,497\,000,00 \text{ руб.} / 30\,001\,360 \text{ руб.} * 15,03\%$, где руб. годовая выручка от арендатора с краткосрочными договорами аренды, 30 001 360 общая годовая выручка от сдачи в аренду помещений.

¹⁰¹ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹⁰² Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов учитывалась на основании Сборника рыночных корректировок" СРД-32, 2023 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков") и Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г. (стр. 103).

Таблица 8.5. Операционные расходы на основании рыночных данных

№ п/п	Источник информации	Операционные расходы для торговых помещений класса В для г. Москвы, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Операционные расходы для торговых помещений класса В для Московской области, руб./кв. м/год (с учетом НДС)
1	Операционные расходы	9 078,00	7 716,00
	в том числе:		
1.1	Эксплуатационные расходы	5 984,00	5 086,00

Источник: "Сборник рыночных корректировок" СРД-32, 2023 г. (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Таблица 8.6. Структура операционных расходов (переменная и постоянная части)

№ п/п	Наименование	Торговые помещения	
		Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть	5 086,00	4 238,33
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 630,00	2 630,00
	Итого	7 716,00	6 868,33

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.7. Структура операционных расходов

Операционные расходы	Торговые центры
Техническое обслуживание	21,00%
Уборка общих площадей	16,00%
Уборка прилегающей территории	13,00%
Охрана	10,00%
Коммунальные платежи	20,00%
Услуги ресепшен	0,00%
Налог на имущество, страхование, платежи за ЗУ, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бух. и юр. услуги	20,00%
ИТОГО	100,00%
Эксплуатационные расходы	60,00%
Коммунальные платежи	20,00%
Постоянные расходы	20,00%

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

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

Таблица 8.8. Величина операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для торговых помещений (класса В), руб./кв. м/год (без учета НДС)	Примечание
1	Эксплуатационные расходы	3 178,75	=4 238,33*0,75
2	Коммунальные платежи	1 059,58	=4 238,33*0,25
3	Постоянные расходы	2 630,00	
Итого		6 868,33	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 348,10
2	Арендопригодная площадь	кв. м	1 943,90
3	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 761,90
4	Площадь вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду	кв. м	182,00
5	Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	3 178,75
6	Величина коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	1 059,58
7	Величина эксплуатационных и коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	771 377

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Величина налога на имущество

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

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

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений в них, производится от кадастровой, а не балансовой стоимости объекта. С 2023 г. и далее налог на имущество в Московской области составит 2,0% от кадастровой стоимости соответственно¹⁰³.

Таким образом, величина налога на имущество составила **1 855 054¹⁰⁴ руб./год.**

Таблица 8.10. Расчет величины налога на имущество

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений

¹⁰³ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcbe00/

¹⁰⁴ Дата оценки 09.06.2023 г. 92 752 691 (Кадастровая стоимость ОКСа) *2,0% (Ставка налога в 2023 г. и далее)

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 находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта.

Таблица 8.11. Величина расходов на страхование

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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.

Расчет затрат на страхование представлен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	221 986 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	214 586 467
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 9.22)	руб. без НДС	218 286 233
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,05%
5	Расходы на страхование	руб./год	93 863

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,05% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **93 863 руб./год**.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **347 927 руб./год¹⁰⁵**.

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.

¹⁰⁵ Арендная плата = 1,5% * 23 195 158,08 = 347 927,37 руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 23 195 158,08 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

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 — 11,6308%¹⁰⁶);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹⁰⁷).

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

$$PФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

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

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times Д_{кз} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹⁰⁸;

$Д_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹⁰⁹);

$Д_{кв}$ — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.13. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	5,88%	4,33%	4,15%
Прогнозный период	0,56	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,03	1,04	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
Инфляция	4,11%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2029	2030	2031
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%

¹⁰⁶ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹⁰⁷ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹⁰⁸ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹⁰⁹ 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%.

Наименование показателя	2023	2024	2025
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2032	2033	2034
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2035	2036	2037
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2038	2039	2040
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2041	2042	2043
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,44
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2259

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.14. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czenyi-zam2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м с НДС	25 000	28 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		2 348,10	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		51 853 875	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.15. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	09.06.2023
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,6308%
Площадь объекта оценки, кв. м	2 348,1
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	51 853 875

Наименование показателя	Данные
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ¹¹⁰
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	38 890 406
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹¹
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹¹²
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	5 833 561
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2259
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	12 984 909
Фактор фонда возмещения	0,0145
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	188 079

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Агентское вознаграждение при аренде

Комиссионные расходы представляют собой расходы, осуществляемые собственником, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации и сдачи в аренду построенных площадей. Комиссионные расходы по сдаче торговых площадей комплекса в аренду определены на основе среднерыночного уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

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

Определение расходов на управляющую компанию

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

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

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

¹¹⁰ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17

¹¹¹К "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%.

¹¹² Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздательство. С. 163.

Таблица 8.16. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

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

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

8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

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

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, равное **10,00%** на основании рыночных данных.

Таблица 8.17. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
KnightFrank	9,50%	11,00%	10,25%	https://kf.expert/publish/ryнок-investicziy-3-kvartal-2022
СтатРиелт	8,00%	10,00%	9,00%	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2023-goda
Nikolliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikolliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-investitsii/
СРД №32	9,40%	10,90%	10,15%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№32, 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.
Среднее значение	9,23%	10,73%	10,00%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Таблица 8.18. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 348,10
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 943,90
2.1.	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 761,90
2.2.	Арендопригодная площадь земельного участка, по которым заключены договоры аренды	кв. м	184,00
2.2.	Арендопригодная площадь вакантных помещений	кв. м	182,00
3	Текущий уровень недозагрузки по площадям	%	9,36%
4	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	%	15,03%

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
5	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	17 028
6	ПВД от оцениваемого объекта (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	34 720 428
6.1.	ПВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	30 001 360
6.2.	ПВД от сдачи в аренду земельного участка	руб./год без НДС	1 620 000
6.3.	ПВД от сдачи вакантных помещений	руб./год без НДС	3 099 068
7	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	5,76%
8	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	100,00%
9	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	29 893 936
9.1.	ДВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	28 273 936
9.2.	ДВД от сдачи в аренду земельного участка	руб./год без НДС	1 620 000
10	ДВД от сдачи вакантных помещений	руб.	-
11	Кадастровая стоимость помещения	руб.	92 752 691
12	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	221 986 000
13	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	214 586 467
14	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	218 286 233
15	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 855 054)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(93 863)
17	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(188 079)
18	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(771 377)
19	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
20	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(347 927)
21	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
22	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(597 879)
23	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 854 179)
24	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	26 039 757
25	Коэффициент капитализации	%	10,00%
26	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	260 398 000
22.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	38 412 000
27	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	304 795 200
23.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	38 412 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

260 398 000 (Двести шестьдесят миллионов триста девяносто восемь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на одном подходе к оценке (доходном для помещения и сравнительном для права аренды земельного участка), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных на основе различных подходов, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия оцениваемого объекта от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 9.1. Анализ достоинств и недостатков используемых подходов оценки, согласование результатов

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	0	Не соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Соответствует в полной мере	0	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Не соответствует в полной мере
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Не соответствует в полной мере
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	0	Не соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		6		6	
Общая сумма положительных критериев				12	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		50%		50%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики.

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

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

Таким образом, основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — **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):

252 961 000 (Двести пятьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят одна тысяча) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	245 524 000	0,5	122 762 000
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	260 398 000	0,5	130 199 000
3	Стоимость помещения в рамках затратного подхода	Не использовался	-	-
4	Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:			252 961 000
4.1.	справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	38 412 000	1,0	38 412 000
4.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (без НДС)			214 549 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федеральному стандарту оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8)" от 01.06.2015 г., Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО №9)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г.;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копия технического паспорта на здание от 26.08.2004 г.;
- копия долгосрочного договора аренды №12 от 22.11.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.;
- копия дополнительного соглашения №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.;
- копия дополнительного соглашения №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17.05.2021 г.;
- копия дополнительного соглашения №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копия дополнительного соглашения №10 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копии краткосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- 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 "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 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 финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;

- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. Москва, Россия

«30» ноября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/500020/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/500020/22 (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:

АО «НЭО Центр»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
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 2023 г. по 24:00 часов «31» декабря 2023 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 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:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

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.
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»

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель генерального

страхованию

директора, директор по розничному

делу

Горин Александр Эдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №8363/22N от 20.11.2022

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



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

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 марта 2023 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.



☺ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №46/22

**Десятое декабря две тысячи двадцать второго 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

гражданину 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



www.neoconsult.ru
119017, Москва, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

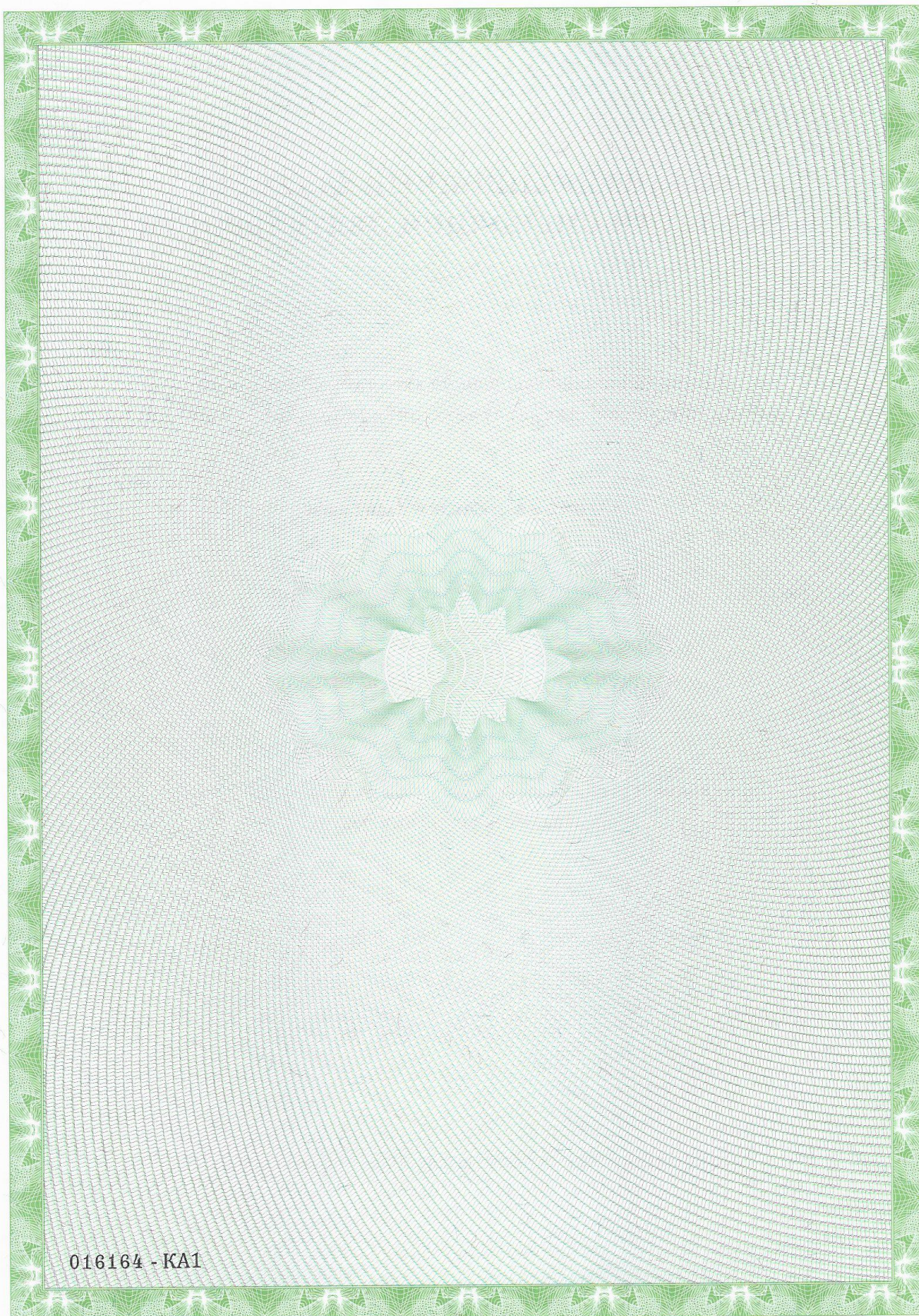
выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

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



016164 - KA1



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№08305/776/0000009/21-01

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

1

8 800 333 0 999, www.alfatrah.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.srosomet.ru, mail@srosomet.ru

**Выписка № 53604
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) 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 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 по направлению "Оценка недвижимости".

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.04.2023

Дата составления выписки 20.04.2023

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"

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г, № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:15		
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010208		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50:42:00:02912		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12.		
Площадь:	2032		
Кадастровая стоимость, руб.:	23195158.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:42:0010208:1055, 50:42:0000000:20659, 50:42:0000000:24253		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под размещение крытого рынка (торгового центра)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериал: 50810787103САИ197А37СЛА8А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:15	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО "ОЛИМП-6"; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка № 164-3. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Стороной: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ВЛАДЕЮЩАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016		Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 100/100 50:42:0010208:15-50/156/2021-2 24.12.2021 16:08:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2021 08:46:16
	номер государственной регистрации:		50:42:0010208:15-50/156/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2021 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-2, выдан 18.03.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-3, выдан 23.04.2020

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39910787163A6E1D97A21C5A086A7E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 01.08.2025	инициалы, фамилия

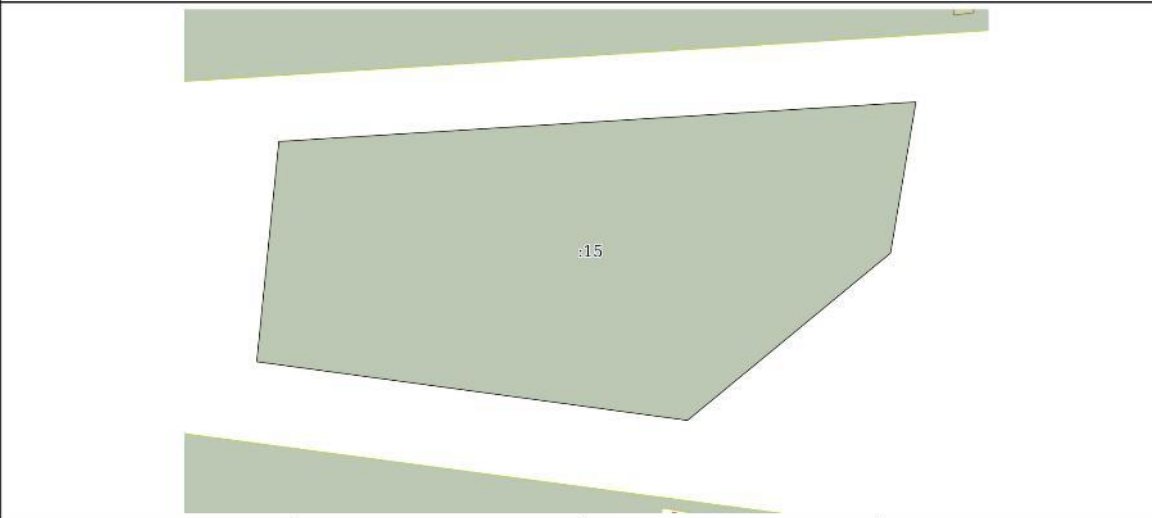
Земельный участок		Лист № 2 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 6	
		Всего листов выписки: 9	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016		50:42:0010208:15	
Кадастровый номер:			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-7, выдан 16.07.2020	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:		данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторона: ЭФФЕКТИВКАСАНПРОТРАСДАНРАТ Видок: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:15	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А31С1А08А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Словные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
полное наименование должности	<p>Служба: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 9	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016							
Кадастровый номер:				50:42:0010208:15			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	189°32.9'	17.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	230°31.4'	29.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	277°45.2'	49.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	5°44.7'	25.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	86°27.1'	72.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А31С1А08А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 01.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016				
Кадастровый номер:		50:42:0010208:15		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	490504.64	2188690.48	4	0.1
2	490487.52	2188687.6	-	0.1
3	490468.56	2188664.58	-	0.1
4	490475.21	2188615.74	-	0.1
5	490500.16	2188618.25	-	0.1
1	490504.64	2188690.48	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожица: ЭФЦ/ЭЦП/САС/Ц/П/Д/С/С/Д/С/А/С/А/С Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:15	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:42:0010208:15/1	2032	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка № 164-3; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ОЛИМП-6"; Содержание ограничения (обременения): Аренда земли	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А31С1А08СА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Запись			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055		
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010208		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3360; Условный номер 50:42:00:02974:001		
Местоположение:	Московская область, г.Долгопрудный, ул. пр-т Пашичева, д.12		
Площадь:	2348.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание торгового комплекса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	92752691.21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:42:0010208:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов Илья Владимирович Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шевченко Артём Владимирович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А31С1А08А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455		Кадастровый номер: 50:42:0010208:1055	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 100/100 50:42:0010208:1055-50/156/2021-5 24.12.2021 16:08:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.12.2021 15:29:09
	номер государственной регистрации:		50:42:0010208:1055-50/156/2021-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2021 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила ДУ ЗПИФ недвижимости АК Арендный поток, № 3936, выдан 30.12.2019, ЦБ РФ Изменения №1 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-1, выдан 11.03.2020, ЦБ РФ Изменения №2 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-2, выдан 18.03.2020, ЦБ РФ Изменения №3 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-3, выдан 23.04.2020, ЦБ РФ Изменения №4 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-4, выдан 28.04.2020, ЦБ РФ

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторона: ЭФФЕКТИВКАСЦЕНТРАЛСДАРАТА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	

Здание		Лист № 2 раздела 2	
вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 4	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 7	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455		Кадастровый номер: 50:42:0010208:1055	
	Изменения №5 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-5, выдан 19.05.2020, ЦБ РФ		
	Изменения №6 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-6, выдан 25.06.2020, ЦБ РФ		
	Изменения № 7 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-7, выдан 16.07.2020, ЦБ РФ		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.12.2004 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	50-01/42-26/2004-263	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.12.2004 по 24.11.2034 с 16.12.2004 по 24.11.2034	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Копейка - М.О.", ИНН: 5027098120	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 12, выдан 22.11.2004, дата государственной регистрации: 16.12.2004, номер государственной регистрации: 50-01/42-26/2004-263 Дополнительное соглашение к Договору аренды №12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 года, № 2, выдан 01.07.2012, дата государственной регистрации: 30.07.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/060/2012-350	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 30930787103САЕ1197А31СЛА08А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
		Дополнительное соглашение №5 к договору аренды №12 нежилого помещения от "22" ноября 2004 года, выдан 30.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды №12 нежилого помещения от 22.11.2004 года, № 6, выдан 17.05.2021 Дополнительное соглашение к договору, № 8, выдан 08.02.2022 Дополнительное соглашение к договору, № 7, выдан 16.12.2021 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 г., № 6/н, выдан 08.07.2022, дата государственной регистрации: 28.07.2022, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 г., № 6/н, выдан 08.07.2022, дата государственной регистрации: 28.07.2022, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от 22 ноября 2004г., № 9, выдан 08.07.2022, дата государственной регистрации: 28.07.2022, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от "22" ноября 2004г., № 10, выдан 21.03.2023, дата государственной регистрации: 13.04.2023, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2023-12	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сторона: ФОНДСТРОИТЕЛЬСТВО Вид: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А31С1А08А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.06.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
:15			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система: ЭФЦС/СЭД/САК/ПРИЛАЖ/С/АДРС/А/Т/С Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	
	полное наименование должности	

КОПИЯ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Долгопрудинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Торговый комплекс
(назначение нежилого строения)

Район Долгопрудного

Город (пос.) Долгопрудный

Улица (пер.) пр-т Стацеве д. 8-12

квартал №

инвентарный №



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

I. Регистрация права собственности

(Реестровый №) Фонд

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

II. Экспликация земельного участка - кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		132,5				

III. Благоустройство здания - кв. м.

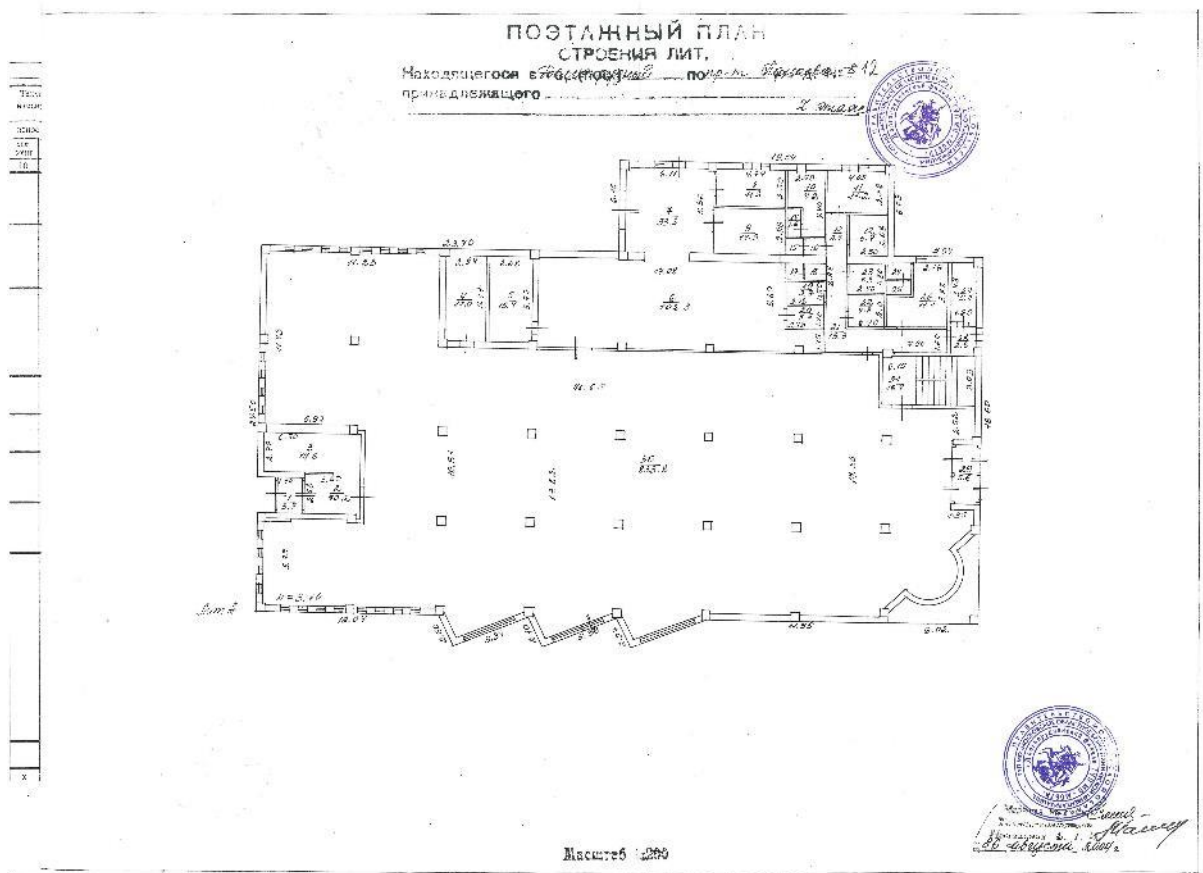
Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электрооснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
да	да	да											да			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2007 Число этажей 1
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потрабка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемента с поправк.	Износ в %	Проц. износа к строению (гр.7 х гр.8) / 100	Текущее изменение	
									износ элемент	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	Ленточные блочки ФБС на подушке	хорошее							
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные колонны пено-блоки	"							
	б) Перегородки	кирпичные пеноблоки	"							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажные	пенобетонное	"						
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая	"							
5	Полы	Ленточные по бетонному основанию	"							
6	Прочие	оконные	Пластиковые	"						
		дверные	Пластиковые	"						
7	внутренняя отделка	штукатурно-облицовочная	"							
		мар. бл. облицов. и окрас.	"							
8	Санитарно-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон		"						
		ванны								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		лифты		"						
9	Прочие работы									

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





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении) Пашковский по ул. (пер.) мр. Лачалва дом № 8-12

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строгению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
	A	I	1		тамбур			3.9		
			2		коридор			10.2		
			3		подсобное			17.6		
			4		основное			17.0		
			5		"			15.4		
			6		дебаркадер			102.3		
			7		"			33.8		
			8		кладовая			11.8		
			9		основная			14.3		
			10		гардеробн.			9.2		
			11		администр.			11.2		
			12		комната процессинг			6.7		
			13		коридор			3.7		
			14		душевая			2.6		
			15		сан-узел			1.2		
			16		"			1.4		
			17		"			1.2		
			18		"			1.4		
			19		подсобная			3.7		
			20		"			3.5		
			21		коридор			19.3		
			22		комната охраны			4.8		
			23		комн. водогрея			4.3		
			24		душевая			2.2		
			25		"			1.5		
			26		гардеробн.			11.1		
			27		подсобное			5.7		
			28		тамбур			2.8		
			29		"			5.6		
			30		торгов. зал			833.8		
			31		лестн. кл.			18.4		
							1066.5	114.1	1180.6	



Виниц

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Вологодский по ул. (пер.) *кр-7 Островца* дом № *8/12*



1	2	3	4	5	6	7	8		10	11
							основная	вспомогательная		
Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в кв.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещений по вн. обмеру
	A	II		1	Войткammera		1	11.9		
				2	кладовая		22.4			
				3	администр.		17.6			
				4	коридор			20.4		
				5	сан-узел			3.4		
				6	"			5.6		
				7	кладовая		3.5			
				8	коридор			3.8		
				9	касса		3.5			
				10	навесная		32.2			
				11	коридор			18.0		
				12	навесная		22.8			
				13	"		23.5			
				14	"		35.7			
				15	"		34.3			
				16	"		34.2			
				17	"		66.1			
				18	"		32.5			
				19	коридор			172.6		
				20	навесная		33.2			
				21	"		20.4			
				22	"		20.3			
				23	"		20.3			
				24	"		11.9			
				25	"		12.3			
				26	"		20.3			
				27	"		10.2			
				28	"		10.1			
				29	"		10.0			
				30	"		10.1			
				31	"		32.5			
				32	"		48.5			

К сведению владельца здания

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

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 цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹¹³.

Недвижимость — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

Недвижимое имущество — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

Недвижимость специализированного назначения — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

Дата оценки — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

Дата отчета — дата подписания отчета оценщиком.

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 принуждения¹¹⁴.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹¹⁵.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то, что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций¹¹⁶.

¹¹³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁵ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁶ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹¹⁷.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

Допущение — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки¹¹⁸, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹¹⁹

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹²⁰.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹²¹.

Доходный подход — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного потока или экономии на расходах, сформированных активом¹²².

Затратный подход — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания¹²³.

Рыночная арендная плата — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения¹²⁴.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹²⁵ Наиболее эффективное использование должно

¹¹⁷ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁸ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁹ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁰ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²¹ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²² п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²³ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁴ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁵ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹²⁶

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 дохода¹²⁷.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹²⁸.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²⁹.

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 дату¹³⁰.

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 перепродаже¹³¹.

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 риска¹³².

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³³.

¹²⁶ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹²⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹³² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³³ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹³⁴

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

¹³⁴ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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.

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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";
- Общие стандарты:

- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";
- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

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)¹³⁵.

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 цен¹³⁶.

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 выгоды¹³⁷.

¹³⁵ IFRS 1, п. 3.

¹³⁶ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹³⁷ IAS 38, п. 8.

Основные средства¹³⁸ 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 услуги¹³⁹.

Балансовая стоимость¹⁴⁰ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁴¹ — 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 актива¹⁴².

Инвестиционное имущество¹⁴³ — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

Недвижимость, занимаемая владельцем, — недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁴⁴.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые

¹³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹³⁹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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 факторами¹⁴⁵.

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 цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹⁴⁶.

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 принуждения¹⁴⁷.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁴⁸

Определение 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.¹⁴⁹

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.¹⁵⁰

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 которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

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.

¹⁴⁵ IAS 1, п. 7.

¹⁴⁶ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁷ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁸ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁰ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 оборудование¹⁵¹.

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 актив¹⁵².

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.

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁵³.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁵⁴.

¹⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁵³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁵⁵:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁵⁶:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки 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 носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением 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 предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) 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, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

¹⁵⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁵⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁵⁷:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁵⁸:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то

¹⁵⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁵⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁹.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

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 активами¹⁶⁰.

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 актива¹⁶¹.

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 анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

¹⁵⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁶¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁶² объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

"**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"¹⁶³.

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)¹⁶⁴.

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 стоимости¹⁶⁵.

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 таковых¹⁶⁶.

¹⁶² Фонд МСФО.

¹⁶³ Фонд МСФО.

¹⁶⁴ IFRS 13, п. 2.

¹⁶⁵ IFRS 13, п. 3.

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 11.

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 условиях¹⁶⁷.

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 обязательства¹⁶⁸.

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 образом¹⁶⁹.

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 и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства¹⁷⁰.

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

- используя котируемую 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, котируемая 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 котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁷¹

¹⁶⁷ IFRS 13, п. 15.

¹⁶⁸ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁹ IFRS 13, п. 27.

¹⁷⁰ IFRS 13, п. 32.

¹⁷¹ IFRS 13, п. 38.

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 дохода¹⁷².

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.

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁷³

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита¹⁷⁴.

¹⁷² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹⁷⁵.

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 рыночной 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.

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁷⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан¹⁷⁷.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁸:

- 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;
- 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;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- 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;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = 33 (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

33 (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁷⁹);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

¹⁷⁹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁸⁰:

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий¹⁸¹.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта¹⁸².

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов¹⁸³.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁸⁴:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом¹⁸⁵.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁸⁴ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁸⁵ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;

- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"¹⁸⁶ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + Ппр\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

¹⁸⁶ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

K₁ — регионально-климатический коэффициент;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (**K₁**) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **K₁** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине **K₂** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

Ca — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Фo — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Фа — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁸⁷

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = C_6 \times K,$$

где:

C₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

K – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **C₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

¹⁸⁷Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект¹⁸⁸.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁸⁹:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

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, товаров¹⁹⁰.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

¹⁸⁸ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁸⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

¹⁹⁰ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

И_к — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (И_n + И_k) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{ф\%} = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^{n_i}] - 1,$$

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (**C_{стр}**) в *i*-том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент *i* до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (**R**) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc},$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁹¹. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"¹⁹².

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁹³.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁹⁴:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (**P**) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).

¹⁹¹ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁹² Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁹³ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

¹⁹⁴ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- 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 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
										Финансовые риски
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенство законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
	Строительные риски категории "А"									
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
	Строительные риски категории "Б"									
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
	Количество наблюдений	ni								
	Взвешенный итог	ki								
Итого:										К
	Количество факторов	49								
Премия за риск строительства объекта, %										%

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁹⁵:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

¹⁹⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁹⁶:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁹⁷:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{физ.} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

И_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива¹⁹⁸.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов¹⁹⁹.

¹⁹⁶ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

¹⁹⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁹⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

¹⁹⁹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

- 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 Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²⁰⁰:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания²⁰¹:

- метод суммирования затрат на устранение:
 - недостатков, требующих добавления элементов;
 - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
 - сверхулучшений.

²⁰⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

²⁰¹ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²⁰².

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²⁰³:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²⁰⁴.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²⁰⁵. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²⁰² Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

²⁰³ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

²⁰⁴ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

²⁰⁵ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения²⁰⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²⁰⁷:

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать²⁰⁸:

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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.

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

- 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;

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом 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 методы²⁰⁹:

- 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 цену²¹⁰.

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.

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.

²⁰⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²¹⁰ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²¹¹.

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.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

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

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

P% — величина процентной поправки.

²¹¹ 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

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, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды²¹².

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²¹³:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)²¹⁴.

Основные этапы доходного подхода²¹⁵:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются²¹⁶:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с

²¹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²¹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²¹⁷:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода²¹⁸.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²¹⁹:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)²²⁰.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²²⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно²²¹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²²²:

- 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.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

²²¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²²² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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, если²²³:

- 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 расходов²²⁴. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - P_a) \times (1 - P_{нд}) + D_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

P_a — потери при сборе арендной платы;

P_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

D_{пр} — прочие доходы.

²²³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²²⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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 потерь²²⁵:

- 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 дохода²²⁶.

Операционные расходы делятся²²⁷:

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

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

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

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

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

²²⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²²⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²²⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²²⁸. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1), 2), 4), осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1), 2) и 4), может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой

²²⁸ 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.

стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

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

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской 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 участок²²⁹

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.

²²⁹ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

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

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

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

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся 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 стоимости²³⁰. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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.

²³⁰ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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 оборудования²³¹.

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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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"²³².

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

²³¹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²³² http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

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 средства²³³.

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 проводиться²³⁴ 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 ($D_{кз}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кз} \times D_{кв},$$

где:

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

$D_{кз}$ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув},$$

²³³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³⁴ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

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 рынка²³⁵, 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 6. 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

²³⁵ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (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", "Фэзилити 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".

уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

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 **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

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

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

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 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Систематический риск											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
	Несистематический риск											
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											
	Количество факторов											
	Средневзвешенное значение балла		k/10									
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_zh_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 перепрофилирование 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 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс 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
Среднее значение (3%)		
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
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

BC — 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, если²³⁶:

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

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

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

²³⁶ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

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

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если²³⁷:

- 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.

²³⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной

платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**²³⁸ определения стоимости земли.

²³⁸ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²³⁹.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."²⁴⁰.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки²⁴¹.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁴².

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления²⁴³.

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

²³⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁴³ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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.

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 групп²⁴⁴:

- 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.

²⁴⁴ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

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;
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.

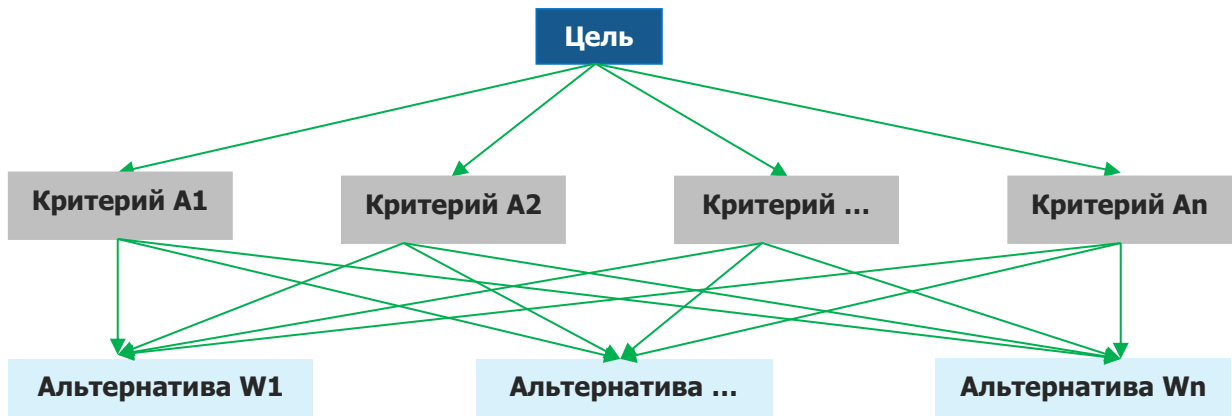
Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

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 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии

Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					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 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

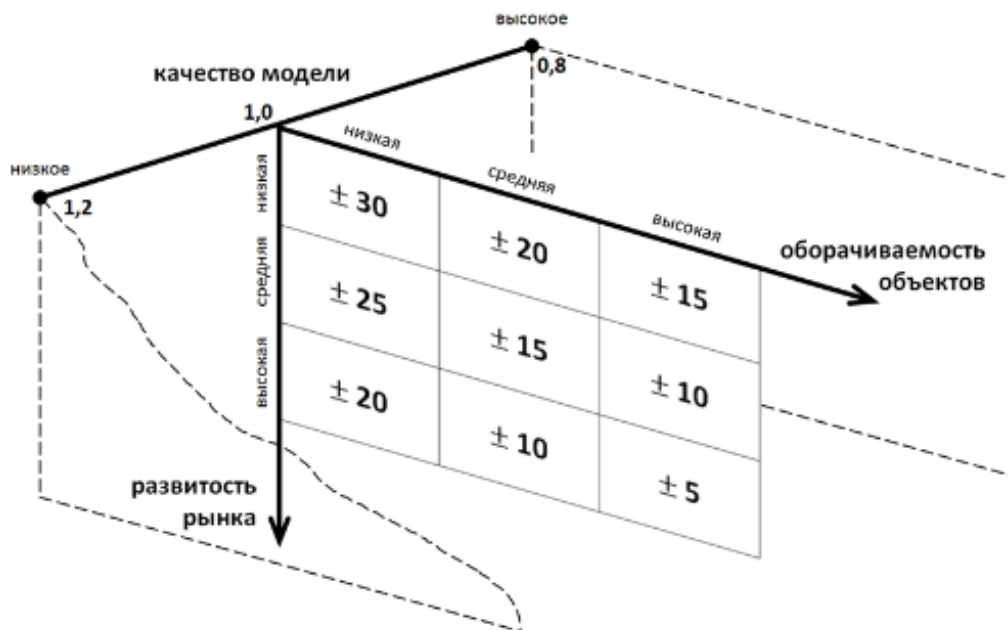
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО 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"²⁴⁵ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴⁶



Источник: <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²⁴⁵ <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁴⁶ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C _{min (max)} – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

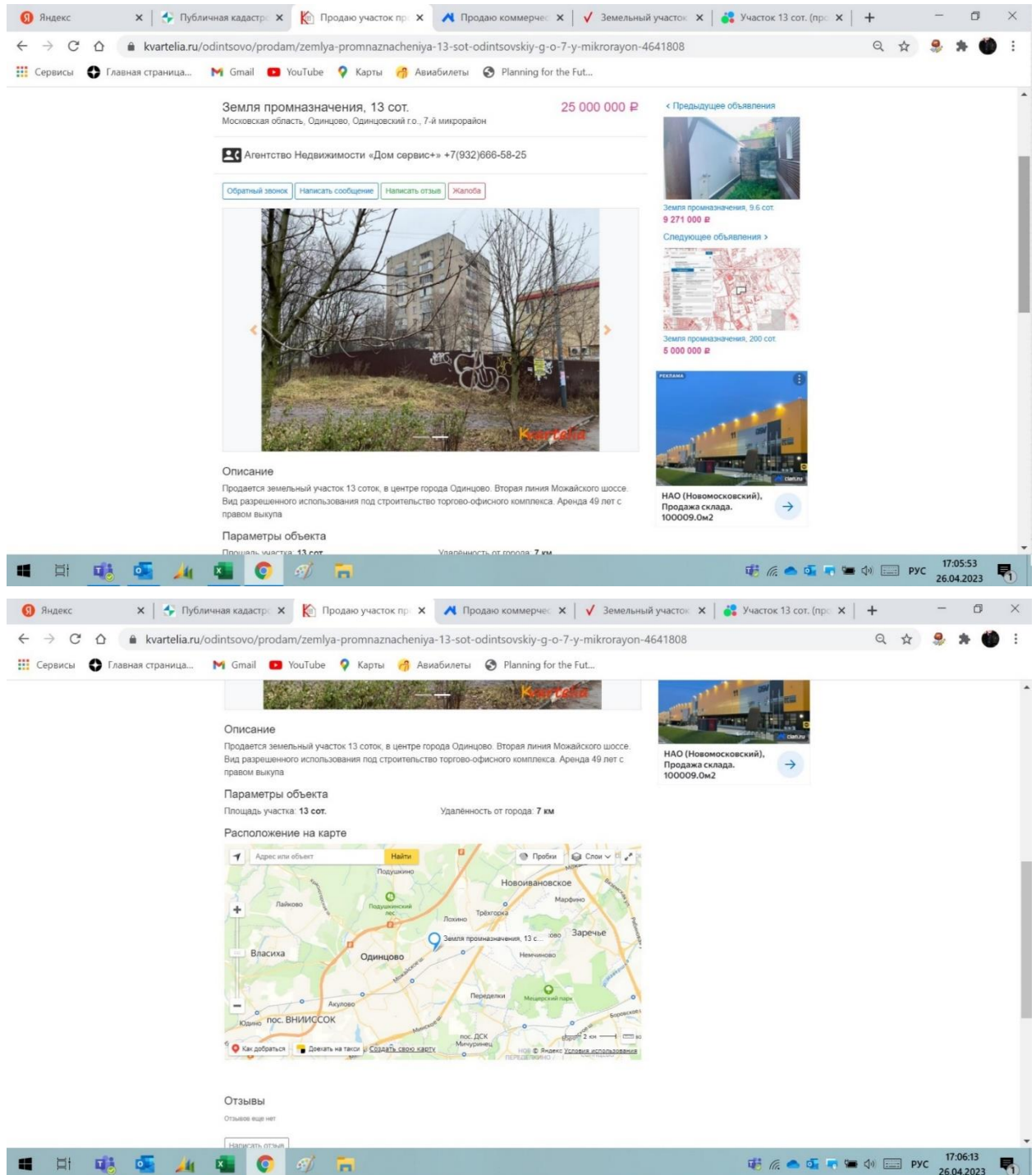
Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "КВАРТЕЛИЯ", <https://kvartelia.ru/odintsovo/prodam/zemlya-promnaznacheniya-13-sot-odintsovskiy-g-o-7-y-mikrorayon-4641808>, т. +7 (932) 666-58-25



Земля промназначения, 13 сот. 25 000 000 ₽

Московская область, Одинцово, Одинцовский г.о., 7-й микрорайон

Агентство Недвижимости «Дом сервис+» +7(932)666-58-25

Обратный звонок | Написать сообщение | Написать отзыв | Жалоба

Описание
Продается земельный участок 13 соток, в центре города Одинцово. Вторая линия Можайского шоссе. Вид разрешенного использования под строительство торгово-офисного комплекса. Аренда 49 лет с правом выкупа

Параметры объекта
Площадь участка: 13 сот. Удаленность от города: 7 км

Расположение на карте

Отзывы
Отзывов еще нет

Написать отзыв

НаО (Новомосковский), Продажа склада. 100009.0м2

Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/>, 8-962-365-40-51

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > Куркинское шоссе > Ленинградское шоссе > СЗАО > Куркино > метро Планерная > Куркинское шоссе

31 мар, 10:59 533 просмотра, 2 за сегодня

Коммерческая земля, 61 сот.

Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркинское ш. ЗЗАС2 На карте

Планерная · 15 мин. на транспорте Ховрино · 20 мин. на транспорте

Куркинское шоссе, 3 км от МКАД Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Поделиться

134 200 000 Р +

2 200 000 Р за сот.

+7 962 365-40-51
+7 966 054-10-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Ольга Смирнова

Профи

Документы агента проверены

Ольга Смирнова

3.3 ★★★★★ 7 отзывов

Опыт работы с 2017 года

Еще 1 объект

Бизнес-центр Королев

Премьерские офисные и торговые помещения в деловом квартале «Рассвет»

+7 (495) 431-68-44

Рекомендатель и продавец ПАД «ММЗ «Рассвет», 123022, г. Москва, Старый паркуют, дом. 3, корпус 12, ОГРН 1027739055090. Подробности на сайте bo-land.ru

Перейти на сайт

Подходит для таунхаусов и апартам

61.0 сот. Участок поселений

Отзыв о сайте

Подходит для таунхаусов и апартам

61.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Продается участок 61 сотка на границе с природным парком Долина реки Сходни. Адрес: г. Москва, КСХП Химки. В списке престижных мест для загородного проживания.

3 км от МКАД.

Документы:
К сделке готовы. В собственности юридического лица более 5 лет.
Кadaстровый номер: 77:08:0000000:1015
Категория земель: Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: деловое управление (4.1)

На участке все коммуникации:
150 кВт электричество (получено ТУ)
Газ (на участке)
Вода (получено ТУ)
Канализация (получено ТУ)

Возможно поменять ВРИ земельного участка на МЖС.

Инфраструктура:
Очень развита и гарантирует комфортное проживание как во время краткосрочного отдыха, так и в течение всего года. Удобное автомобильное сообщение.

Дополнительная информация:
Подходит как для строительства таунхаусов, апартментов, так и для коммерческих объектов.
Участок ровный, правильной формы, сухой и удобно расположен близко к дорогам.
Из окон здания будут открываться живописные виды на парк.

В соответствии с документацией, полученной от Глав. Директ

134 200 000 Р +

2 200 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 962 365-40-51
+7 966 054-10-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Ольга Смирнова

Профи

Документы агента проверены

Ольга Смирнова

3.3 ★★★★★ 7 отзывов

Опыт работы с 2017 года

Еще 1 объект

Бизнес-центр Королев

Премьерские офисные и торговые помещения в деловом квартале «Рассвет»

+7 (495) 431-68-44

Рекомендатель и продавец ПАД «ММЗ «Рассвет», 123022, г. Москва, Старый паркуют, дом. 3, корпус 12, ОГРН 1027739055090. Подробности на сайте bo-land.ru

Перейти на сайт

Отзыв о сайте

Коммерческая земля, 61 сот. В избранное

134 200 000 Р 2 200 000 Р за сот.

+7 962 365-40-51
+7 966 054-10-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Ольга Смирнова
Профи
✓ Документы агента проверены
Ольга Смирнова
3.3 ★ ★ ★ ★ ★ 7 отзывов
Опыт работы с 2017 года
Ещё 1 объект

Бизнес-центр Королев
Премьерный офисные и торговые помещения в деловом квартале «Рассвет»
+7 (495) 431-68-44

Рекомендатель и партнер: ПАО «Росбанк» 123022, г. Москва, Спасский переулок, дом 3, корпус 12, ОГРН 102779055090. Подробности на сайте bc-royal.ru

Перейти на сайт

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puid36=1&puid10=no_agent&puid6=5...

Аналог 3

Информационный портал "Циан", <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/283290306/>, 8-966-063-85-02

Недвижимость в Митищах > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Митищах > Алтуфьевское шоссе > Ярославское шоссе > Трудовая улица

15 май, 14:50 778 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 15 сот.
Московская область, Митища, мкр. Перловка, Трудовая ул., 30 На карте
Ярославское шоссе, 8 км от МКАД Алтуфьевское шоссе, 10 км от МКАД

11. Директ
Лизинг коммерческой недвижимости
срок до 7 лет аванс от 1%

28 990 000 Р 1 932 667 Р за сот.
Следить за изменением цены
УСН

+7 966 063-85-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 11:00 по 20:00.
Напишите ему или позвоните в рабочее время.

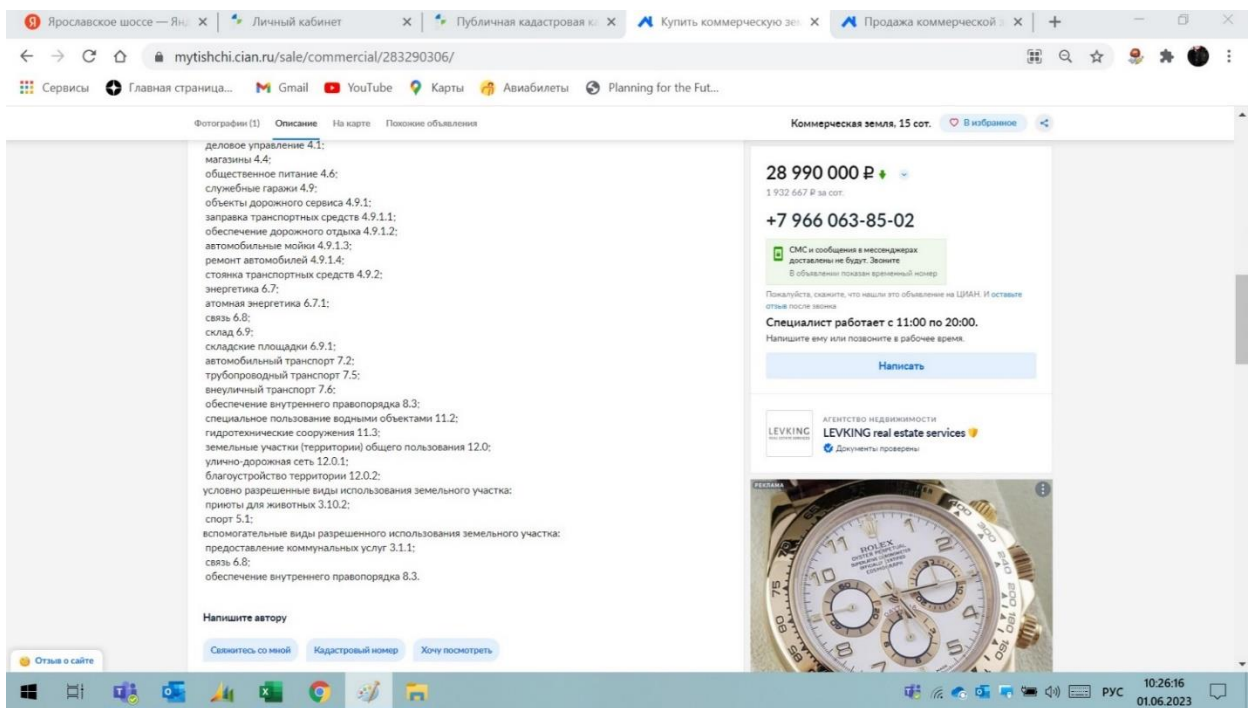
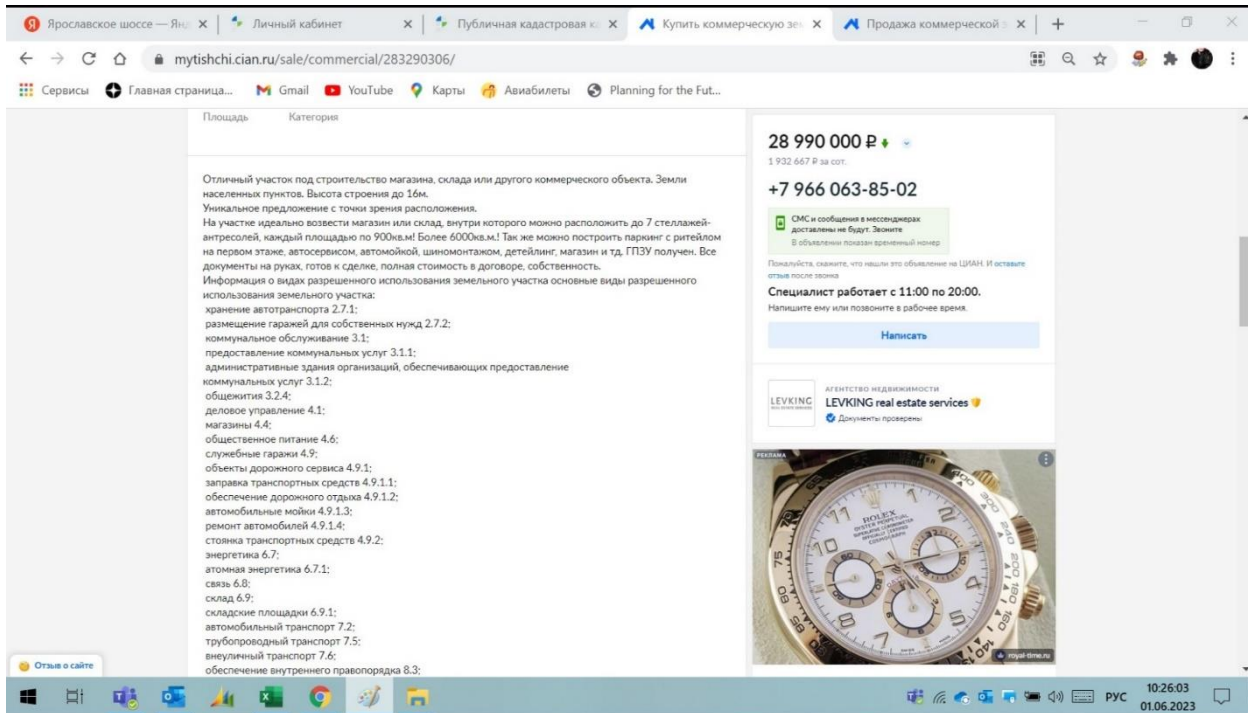
Написать

LEV KING АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
LEV KING real estate services
Документы проверены

15.0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Отзыв о сайте

10:25:44
01.06.2023



Аналог 4

Информационный портал "Циан", <https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/>, 8-909-905-46-177

Ярославское шоссе — Яндекс: x | Личный кабинет x | Публичная кадастровая карта x | Продажа коммерческой земли x +

dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты Planning for the Fut...

Недвижимость в Долгопрудном > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Долгопрудном > Дмитровское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Лихачево

сегодня, 09:39 935 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 13,9 сот.

Московская область, Долгопрудный мкр. Лихачево, Лихачевский просп. На карте

Дмитровское шоссе, 4 км от МКАД

Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 4 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

32 000 000 Р +

2 302 159 Р за сот.

+7 909 905-46-17

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

ID 20134

PRO

Еще 94 объекта

13,9 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Отзыв о сайте

10:26:54 01.06.2023

Ярославское шоссе — Яндекс: x | Личный кабинет x | Публичная кадастровая карта x | Продажа коммерческой земли x +

dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/

Сервисы Главная страница... Gmail YouTube Карты Авиабилеты Planning for the Fut...

13,9 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Прямая продажа от СОБСТВЕННИКА!

Участок расположен в западной части городского округа Долгопрудный Московской области, вблизи массовой многоэтажной застройки, динамично развивающегося микрорайона. Также в непосредственной близости находится городской парк, который пользуется популярностью у местных жителей

к/с: 50:42:0020101-114

Разрешенное использование: магазины

Электрическая мощность 15 кВт, коммуникации по границе участка.

Есть действующий ГПЗУ, направим по запросу.

Тип сделки: Продажа по ДКП

Стоимость: 32 000 000

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадровый номер Хочу посмотреть

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Написать

32 000 000 Р +

2 302 159 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

+7 909 905-46-17

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

ID 20134

PRO

Еще 94 объекта

10:27:12 01.06.2023

Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/285513766/>, 8-962-367-72-88

Арендный бизнес, 1 301,9 м²
Московская область, Химки мкр. Старые Химки ул. Маяковского, 1А На карте
Беломорская - 8 мин. на транспорте
Ленинградское шоссе, 2 км от МКАД | Пятницкое шоссе, 10 км от МКАД

1 301,9 м² Площадь | 1 Этаж | 1 848 500 Р/мес. Прибыль

195 000 000 Р
+7 962 367-72-88

Агентство недвижимости Penny Lane Realty

1 301,9 м² Площадь | 1 Этаж | 1 848 500 Р/мес. Прибыль

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчёт за 350 Р

Номер лота на нашем сайте: 36803. Продажа нежилого здания с арендаторами непосредственно на площади перед ТПУ Химки (ж/д и автобусная станции). Сформированный поток более 6000 чел./в сутки. Прекрасная видимость, реклама арендаторов на фасаде здания. Парковка на 20 а/машин.

Отдельно стоящее здание 2016 года постройки. 2 этажа. Несколько отдельных входов, погрузка-разгрузка. Зальная планировка. Большие окна. Потолки от 3,2 м (2-й этаж) до 4,0 м (1-й этаж). 300 кВт. Лифт, лестница. Эксплуатируемая кровля. Возможна надстройка этажа (ок.600 м²).

ЭУ 1000 м² в долгосрочной аренде.

195 000 000 Р
+7 962 367-72-88

Агентство недвижимости Penny Lane Realty

Yandex browser window showing a real estate listing on khimki.cian.ru/sale/commercial/285513766/. The listing is for a commercial building for sale. Key details include:

- Price: 195 000 000 Р
- Contact: +7 962 367-72-88
- Area: 3U 1000 м2 in long-term lease.
- Features: Pedestrian traffic, points of attraction, and a well-developed location.
- Additional info: Includes details about the building's location, floor plan, and lease terms.

The page also features a sidebar with contact information for Penny Lane Realty and other real estate services.

Аналог №2

Информационный портал "MalinaProperty", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976>, 8-495-374-90-77

Yandex browser window showing a real estate listing on malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976. The listing is for a commercial building for sale. Key details include:

- Price: 150 000 000 Р
- Price per sqm: 144 787 Р
- Area: 1 036 м2
- Floors: 1,2
- Plan: Открытая
- Renovation: Качественный ремонт
- Height: 3 м
- Power: 120 кВт
- Parking: Перед фасадом

The listing also includes information about the landlord (supermarket "Pyaterochka") and lease terms (2018-2025).

malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976

Информация по арендатору

Арендатор:	супермаркет Пятёрочка
Срок договора аренды от:	2018
Срок договора аренды до:	2025
Месячная арендная плата:	1 398 000 руб.
Годовой арендный поток:	16 776 000 руб.
Ежегодная индексация:	без индексации
Окупаемость:	8,9 лет (без учета индексации)
Доходность:	11,2% годовых

Коммерческие условия

Цена за м2:	144 787 руб
Общая стоимость:	150 000 000 руб
Комиссия:	Без комиссии

Похожие предложения

Аналог №3

Информационный портал "Циан", <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/219430727/>, 8-964-788-55-77

Торговая площадь, 1 474 м²

Московская область, Химки мкр. Левобережный, ул. Пожарского, 22с1

Ховрино - 4 мин. на транспорте
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 2 км от МКАД

170 000 000 Р

115 333 Р за м²

+7 964 788-55-77
+7 985 887-78-88

Агентство недвижимости СИГМА ИНВЕСТ

Отчёт о привлекательности помещения и локация

1 474 м² Площадь
1 из 2 Этаж
Свободно Помещение

170 000 000 Р
115 333 Р за м²

+7 964 788-55-77
+7 985 887-78-88

Попытайтесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р

НЕПОСРЕДСТВЕННО от СОБСТВЕННИКА ДАННОГО ОБЪЕКТА !!! БЕЗ комиссий и переплат !!! ОКУПАЕМОСТЬ 8 ЛЕТ !!! Продаём торговое помещение 1474 м2 - ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС - с якорным арендатором - Федеральная продуктовая сеть "МАГНИТ". Общий арендный поток в настоящий момент составляет 1 750 000 рублей в месяц. УСН. Готовый арендный бизнес. Отдельно стоящее здание. Земля в собственности. Все помещения сданы в аренду. Арендаторы: Первый этаж: "Магнит", Магазин Рыбы, Магазин "Масо Цыплята", Шоу-рум Двери. Второй этаж: Фитнес. СУПЕРОБЪЕКТ ПО СПЕРЦЕНЕ !!!

Аналог №4

Информационный портал "MalinaProperty", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164400>, 8-495-374-90-77

229 100 000 Р

Цена за м2: 171 610 Р

Площадь: 1 335 м2

Этаж: 1,2

Отделка: Качественный ремонт

Мощность электроэнергии: 100 кВт

Парковка: Перед фасадом

Коммерческие условия

Цена за м2: 171 610 руб

Общая стоимость: 229 100 000 руб

Комиссии: Без комиссии

ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ **ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ**

Продажа торгового здания с арендатором
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 164400) г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская д. 6 Речной вокзал

Прозрачник: 1176

Продажа торгового помещения 1335 м2 в г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д6

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on malinaproperty.ru. The page features a navigation menu at the top with options like 'Арендный бизнес', 'Аренда', 'Продажа', 'Новости', 'Компания', and 'Контакты'. The main content area is divided into several sections:

- Header:** Includes the Malina Property logo, contact information (+7 495 374 90 77), and a 'ПОДБОР ОБЪЕКТА' button.
- Property Overview:** Shows a photo of the building, a map, and a 'Скачать презентацию объекта' button.
- Technical Specifications:**
 - Цена объекта: 229 100 000 руб.
 - Цена за м2: 171 610 руб.
 - Площадь: 1 335 м2
 - Этаж: 1,2
 - Отделка: Качественный ремонт
 - Мощность электроэнергии: 100 кВт
 - Парковка: Перед фасадом
- Commercial Conditions:**
 - Цена за м2: 171 610 руб
 - Общая стоимость: 229 100 000 руб
 - Комиссия: Без комиссии
- Description:**

Продажа торгового помещения 1335 м2 в г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д.6

Торговое здание 1335 м2 в два этажа, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринное окно по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Здание оснащено: мокрые точки, водной тёплой пол, приточно-вытяжная система вентиляции и кондиционер в каждом кабинете, панорамное остекление, эксплуатируемая крыша-веранда. В 100 метрах от здания расположена ж/д станция Сходня.

Арендатор: супермаркет "Пятерочка", 1 этаж, площадь 830 м2. 2 этаж свободен.

Стоимость продажи 229 100 000 рублей. Без комиссии.
- Buttons:** 'ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ' and 'ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ'.
- Footer:** 'Похожие предложения' section with filters for 'ПО ЦЕНЕ' and 'ПО МЕТРАЖУ'.

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2023) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	3-8 (5,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Екатеринбург	3-5 (4)	6-7 (6,5)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-10 (8,5)	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Москва	4-6 (5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Новосибирск	3-5 (4)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	4,2	6,9	5,6	8,7	5,4	9,4	6,6	10,7	10,4
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	7-9 (8)	5-7 (5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-13 (11)
Омск	3-5 (4)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-11 (10)	4-6 (5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	-	8-12 (10)	-	9-11 (10)	-	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	11-13 (12)
Тамбов	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-8 (7)	8-13 (10,5)	11-14 (12,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	11-12 (11,5)
Среднее по средним городам	4,9	8,6	5,8	9,7	6,1	10,2	7,1	11,2	11,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 347. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.05	0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02	0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.04	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

Аналитический портал Statrielt <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3108-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-04-2023-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.04.2023 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,95	0,88	0,91	0,88	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,94	0,83	0,87	0,83	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,94	0,83	0,87	0,82	0,77
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,93	0,91	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3135-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года
по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	1,00	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,83	0,94	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,59	0,85	0,72
5	Для других целей	0,66	0,96	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,72	0,98	0,86
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,75	0,95	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,46	0,34

Корректировка на местоположение

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/697/6971325d3dab3d203a8db4df4cc14b34.pdf>

2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3

Экономическая зона МР	Количество объектов в выборке					Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				
	Продажа				Итого:	Аренда				Итого:
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до ≈10 км от МКАД	316	969	731	198	2 214	1221	1359	1183	827	4 590
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	328	682	300	274	1 584	648	818	566	920	2 952
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	138	248	134	205	725	286	482	181	341	1 290
за пределами БМК (А-108)	114	191	70	113	488	187	351	123	102	763
Итого:	896	2 090	1 235	790	5 011	2 342	3 010	2 053	2 190	9 595

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
			до ≈10 км от МКАД	Север	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	107 000	143 900	132 200	53 300	12 200
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	89 500	116 100	113 500	58 000	11 300	17 000	15 900	7 200
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	91 900	132 000	122 700	59 400	10 300	19 800	15 000	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	92 300	175 500	148 600	48 900	12 900	19 500	17 300	6 700
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	113 000	156 600	151 700	48 700	12 400	22 800	18 300	7 600
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	149 000	222 600	167 100	65 800	17 300	26 200	21 100	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	105 500	170 300	164 100	60 600	15 800	23 400	19 700	7 600
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	124 500	151 600	146 800	55 000	15 800	20 900	18 400	7 400

Справочник ABN Group, 6-е издание, 01.01.2023 г.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ (ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ, ГОСТИНИЧНАЯ)

Земельные участки под офисно-торговые объекты – участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки под объекты гостиничного типа – участки, предназначенные для размещения гостиниц, прочих мест для временного проживания (отелей, moteley).

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,85	5,53	14,89

2. Передаваемые имущественные права

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

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в г. Москве, к удельной цене земельного участка, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	0,96	1,07

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**,**

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мегамоллы, гипермаркеты, супермаркеты, торговые павильоны, бутики, киоски

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,50	8,25	14,31
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	11,95	8,12	15,05

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях	1,04	1,03	1,05

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,07

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3134-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2023-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.04.2023 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением.	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,704	-0,16	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,601	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,609	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,580	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,622	-0,30	$K s = (So/Sa)^{-0,30}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,712	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3126-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 14.04.2023 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,76	0,92	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,91	0,98	0,95
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,95	0,84
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,85	1,00	0,91

Корректировка на ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича



1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...9%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12...20%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...6%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-28%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...11%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...10%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	М.О.

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3106-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.04.2023 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,617
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,630

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь

Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3107-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-04-2023-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.04.2023 г.)



Корректировки, поправки на "красную линию" – коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной) или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,84	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,90	0,82
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,03	0,97
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,85	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	1,02	0,98

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3112-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

		Нижняя	Верхняя	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,71	0,82	0,76
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,97	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,98	0,93
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,95	0,86
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,04	0,94
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,89	0,87
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,93	0,89
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,89	0,86
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,88	0,82
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,98	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	0,91
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,05	1,03

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-za-m2.html>

Ремонт и отделка помещений | **Строительство и ремонт зданий** | **Общестроительные работы** | **Инженерные сети** | **Проектирование**

Организация работ

Для организации и контроля всех видов работ имеется 3 основных отдела:

- Договорной. Все работы по заказам, определением условий и заключением договоров входят в компетенцию этого подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.
- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²: для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. **Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоками могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м².** Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

№п/п	Класс складского здания	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Строительство холодильного склада, ангара с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции профлист	м2	15 - 18
1	Строительство склада, ангара класса С с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+) с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, ячеистый полистиролбетонный кладочный материал	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell&Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед выездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Материал	Работа	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	6 - 8	2,5	
2	Чистовая отделка класс С	м2	8 - 12	4,5	
3	Чистовая отделка класс В	м2	12 - 14	6	
4	Чистовая отделка класс А	м2	15 - 16	6,5	

разрабатываем рабочую документацию для строительства без дополнительной оплаты, в рамках договора подряда, согласованного в двустороннем порядке.

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-ml.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:
 работы нулевого цикла;
 устройство фундаментов;
 возведение несущего каркаса здания;
 монтаж ограждающих конструкций;
 устройство кровли;
 электромонтажные работы;
 монтаж водоснабжения, водоотведения;
 монтаж вентиляции, отопления.

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-czentryi>

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м ²
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ

СОСТАВ БРИГАДЫ

- Руководитель бригады (прораб)
- Разнорабочие

ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ

От 5 месяцев

*зависит от метража и включенного объема работ

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty_sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{смет}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{смет} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{зат}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

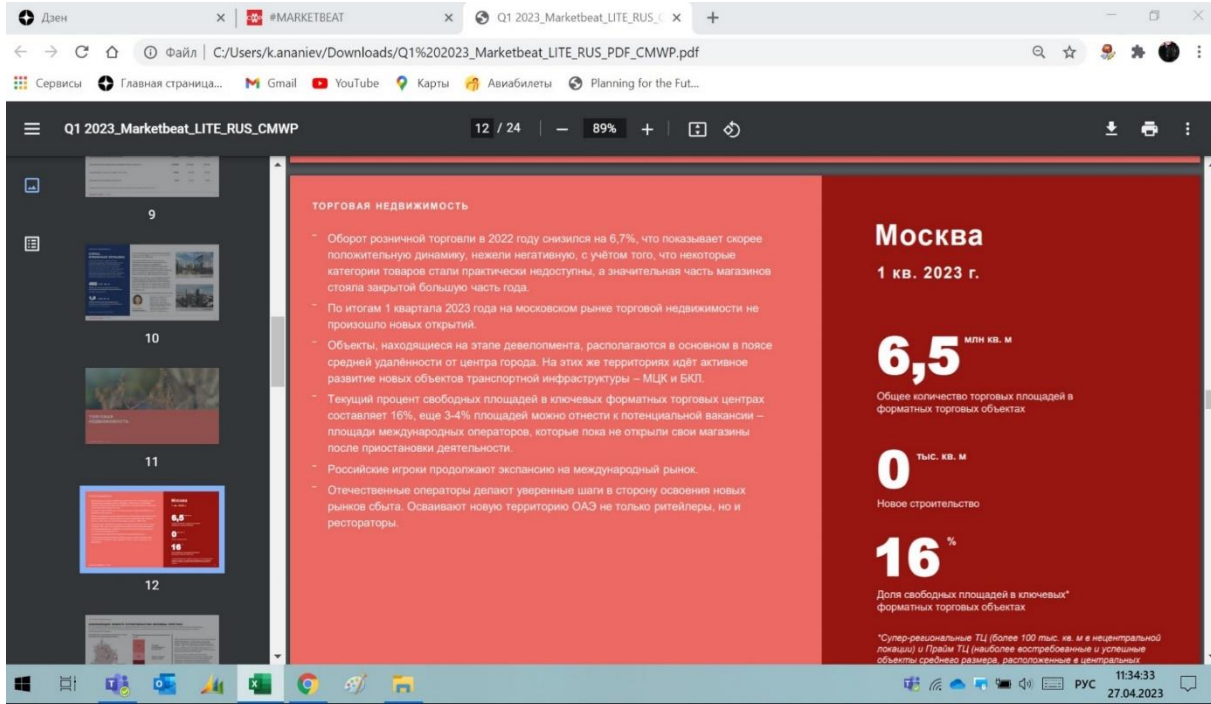
$$ПЗ = C_{мат} + C_{зат} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядных организаций.

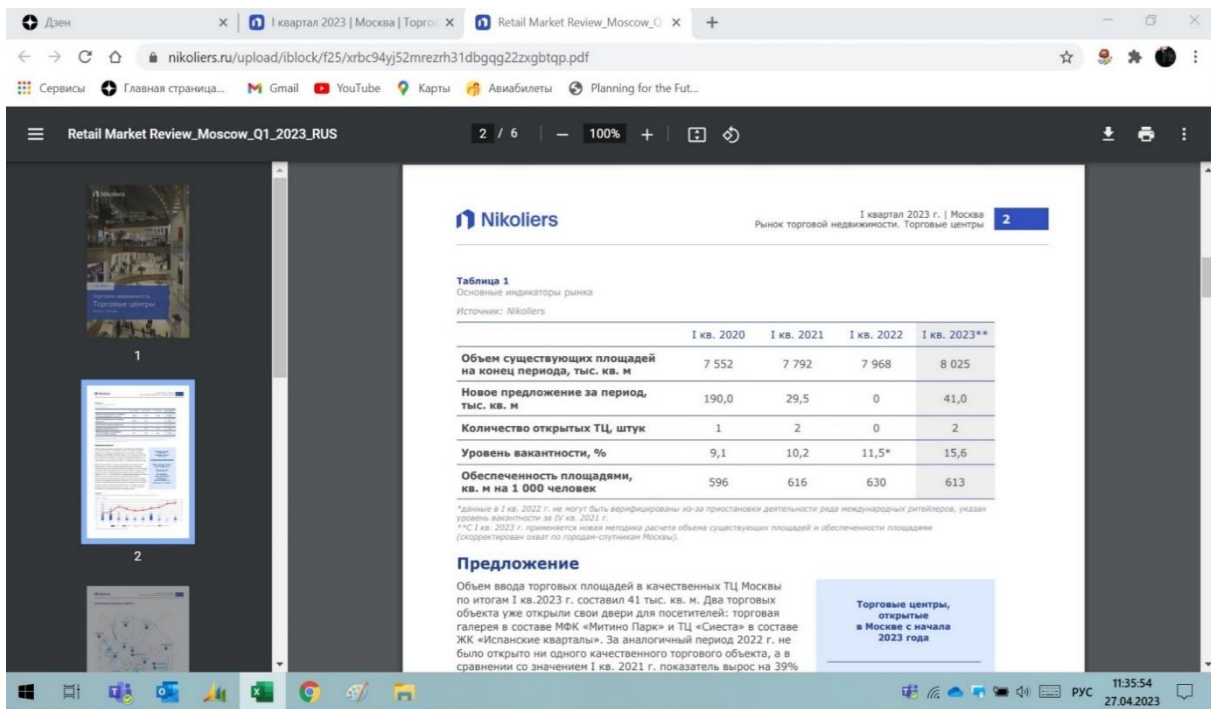
Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33:2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Вакантность

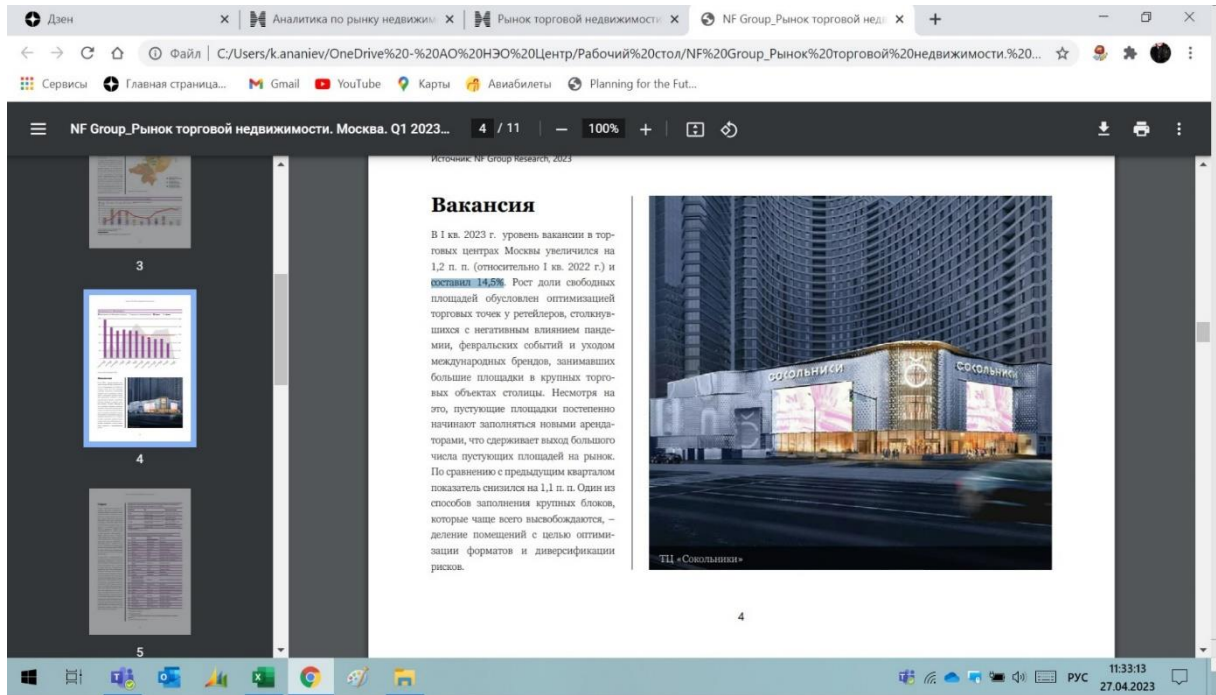
<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>



<https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost/>



<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-1-kvartal>



<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda>

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 14.04.2023 г.\)](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение средневекторной фактически используемой площади к средневекторной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statirelt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,91	0,86
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,67	0,82	0,76
3	Складские помещения и здания	0,77	0,96	0,88
4	Производственные помещения и здания	0,69	0,90	0,81

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3119-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-04-2023-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 14.04.2023 г.)



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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,21

Примечания:

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

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№32, 2023 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва ноябрь 2022 г.

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	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6
2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4
3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9

<https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2023-moskva-investitsii/>

Investment Market Review_Moscow_Q1_2023_RUS

1 кв. 2023 г. | Россия
Рынок инвестиций

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	1 кв. 2021	1 кв. 2022	1 кв. 2023
Общий объем инвестиций, \$ млн	335,3	344	1 348
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	н/д	10–11
Торговая недвижимость	9–9,5	н/д	10–11
Складская недвижимость	11–12	н/д	11–13

Основные итоги

События 2022 г. привели к парадоксальному увеличению инвестиционной активности, которая также сохранится в начале 2023 г. По итогам I квартала объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$1 348 млн (без учета производств и площадей под девелопмент), что почти в четыре раза больше показателя за аналогичный период 2022 г., когда объем транзакций достиг \$344 млн. Уровень ключевой ставки в течение I квартала был сохранен ЦБ на отметке 7,5%.

Объем продаж иностранными собственниками своих активов за I квартал 2023 г. достиг показателя в \$1 137 млн, что почти сопоставимо по объему транзакций, совершенных иностранными держателями в 2022 г. По итогам I квартала 2023 г. доля иностранных продавцов в общем объеме реализованных транзакций составила около 84%.

Стоит заметить, что около 55% объема в I квартале 2023 г. сформировала ключевая сделка по продаже ТЦ «Метрополис».

<https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022>

Тип недвижимости	Объем инвестиционных сделок	Средний размер сделки	Ставка капитализации*
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	70,8 млрд руб.	2,15 млрд руб.	9,0–10,0%
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	24,6 млрд руб.	2,73 млрд руб.	9,5–11,0%
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	26,1 млрд руб.	2,37 млрд руб.	10,0–11,0%

* Показатель по итогам 2021 года

Себестоимость строительства

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html>

Москва — Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | 686cacf539ab49ab2d02a7e88d4 | Строительство торговых центр... +

← → ↻ 🏠 spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html ☆ 🌐 ⋮

Ремонт и отделка помещений | **Строительство и ремонт зданий** | Общестроительные работы | Инженерные сети | Проектирование 🔍

подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утверждённых графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

Москва — Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | 686cacf539ab49ab2d02a7e88d4 | Стоимость строительства | Цен... +

← → ↻ 🏠 Не защищено | vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115 ☆ 🌐 ⋮

2	ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL & CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell & Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	6 - 8	2,5
2	Чистовая отделка класса С	м2	8 - 12	4,5

указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67

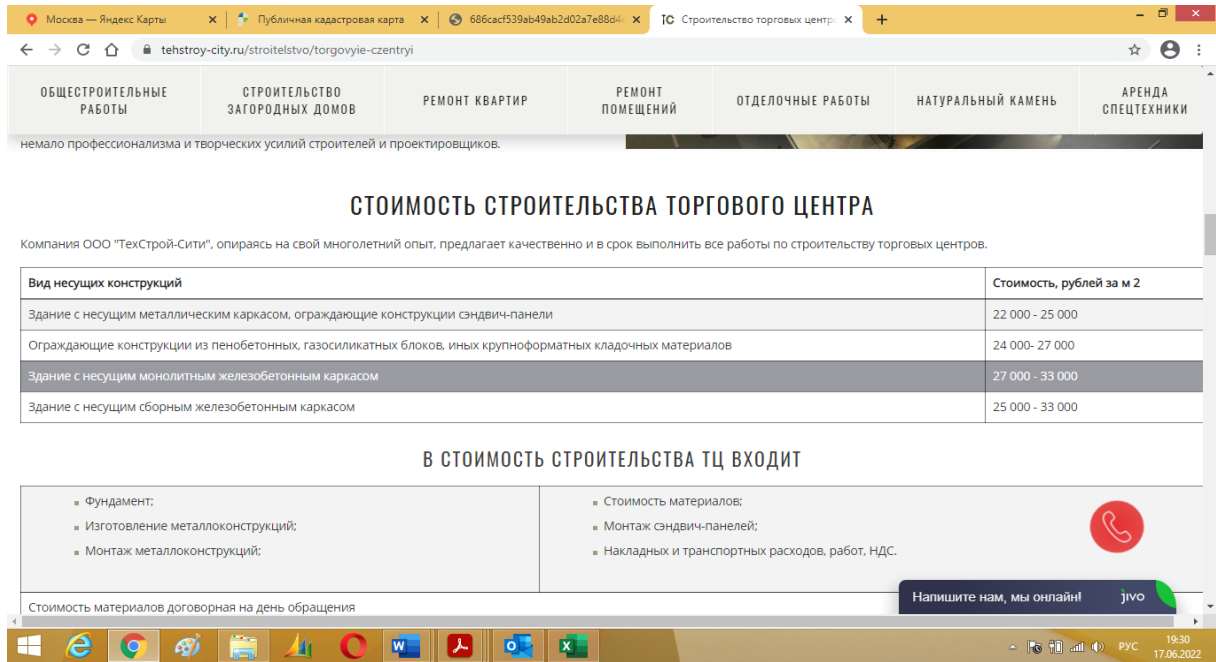
Либо написав нам на почту:
info@arcade-m.ru

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;
- монтаж вентиляции, отопления.

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-czentryi>



Меню: ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ, РЕМОНТ КВАРТИР, РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ, ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ, НАТУРАЛЬНЫЙ КАМЕНЬ, АРЕНДА СПЕЦТЕХНИКИ

немало профессионализма и творческих усилий строителей и проектировщиков.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Стоимость материалов договорная на день обращения

Напишите нам, мы онлайн! jivo

Ставка капитализации

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

Центральный банк Российской Федерации установил с 24.05.2023 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	53,3107
944	AZN	1	Азербайджанский манат	47,1568
051	AMD	100	Армянских драмов	20,7551
933	BYN	1	Белорусский рубль	27,3522
975	BGN	1	Болгарский лев	44,3571
986	BRL	1	Бразильский реал	16,1375
348	HUF	100	Венгерских форинтов	22,9875
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	61,0699
704	VND	10000	Вьетнамских донгов	33,8684
344	HKD	1	Гонконгский доллар	10,2475
981	GEL	1	Грузинский лари	31,5915
208	DKK	1	Датская крона	11,6486
784	AED	1	Дирхам ОАЭ	21,8312
840	USD	1	Доллар США	80,1665
978	EUR	1	Евро	86,5502

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" / " мая 2023 г.

В соответствии с Заданием на оценку №10 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, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, д. 12, а именно:

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

Стороны:

Представитель на объекте _____

Представитель АО "НЭО Центр" _____

Крестина ЕА

Дата проведения осмотра: 31 мая 2023 г.

Объект оценки представляет собой:

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

Окружающая застройка: нежилая застройка, малозначим

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	гор.
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор.
Канализация	гор.
Лифт	нет
Кондиционирование	индивидуально
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки _____ (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____

Дата проведения осмотра: 31 мая 2023 г.

Объект оценки представляет собой:

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

Окружающая застройка: ремонт здания, магазин

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	гор
Газоснабжение	нет
Водоснабжение	гор.
Канализация	гор.
Лифт	нет
Кондиционирование	индивидуально
Вентиляция	
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: _____

Наличие _____ парковки _____ (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фотография 1. 1 этаж (внутренние помещения)



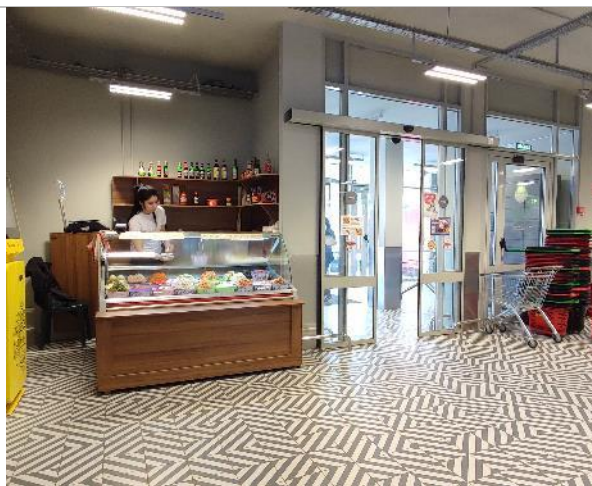
Фотография 2. 1 этаж (внутренние помещения).



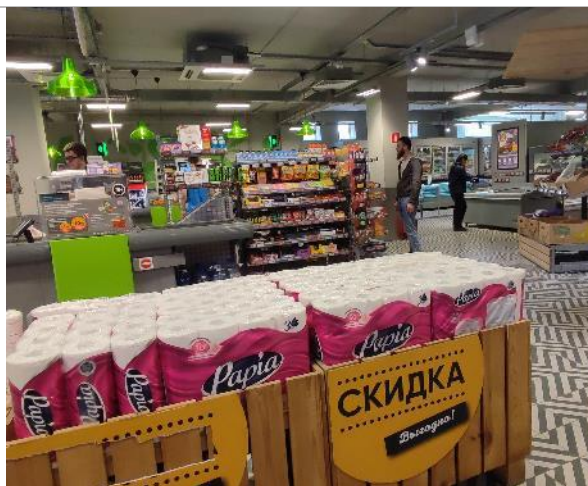
Фотография 3. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 4. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 5. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 6. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 7. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 8. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 9. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 10. 1 этаж (внутренние помещения).



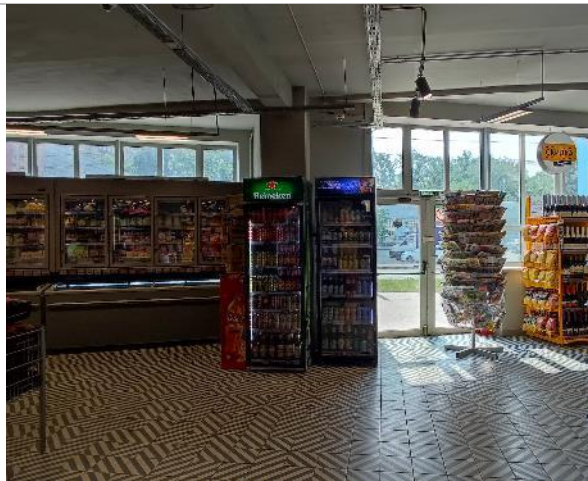
Фотография 11. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 12. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 13. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 14. 1 этаж (внутренние помещения).



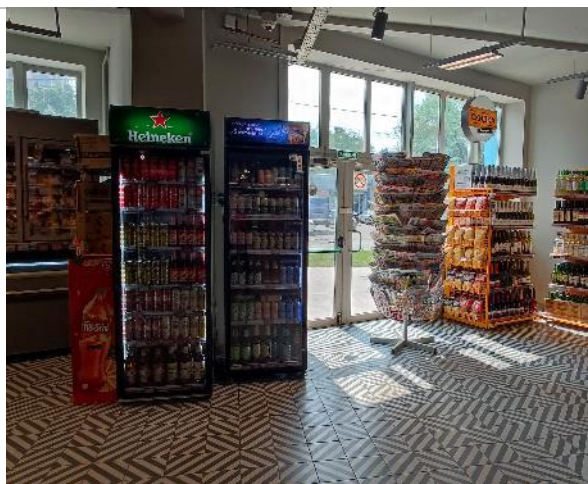
Фотография 15. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 16. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 17. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 18. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 19. 1 этаж (внутренние помещения).



Фотография 20. 1 этаж (внутренние помещения).



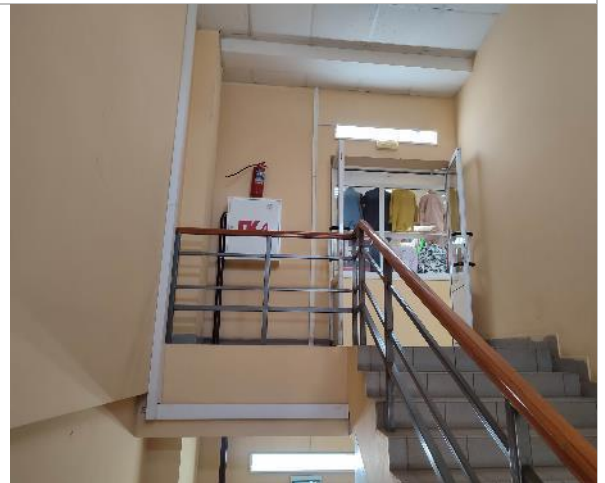
Фотография 21. 2 этаж (внутренние помещения).



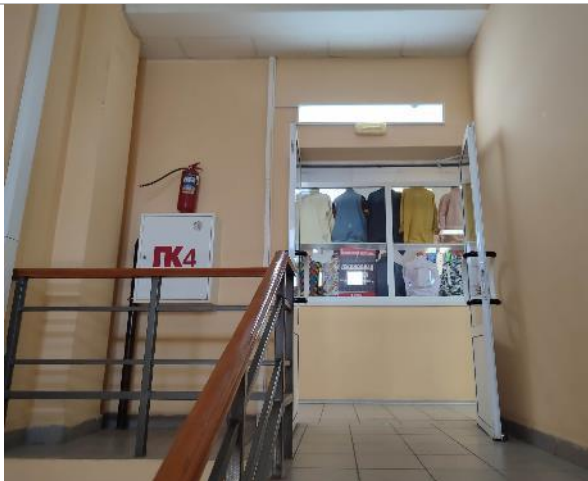
Фотография 22. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 23. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 24. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 25. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 26. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 27. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 28. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 29. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 30. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 31. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 32. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 33. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 34. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 35. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 36. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 37. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 38. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 39. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 40. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 41. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 42. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 43. 2 этаж (внутренние помещения).



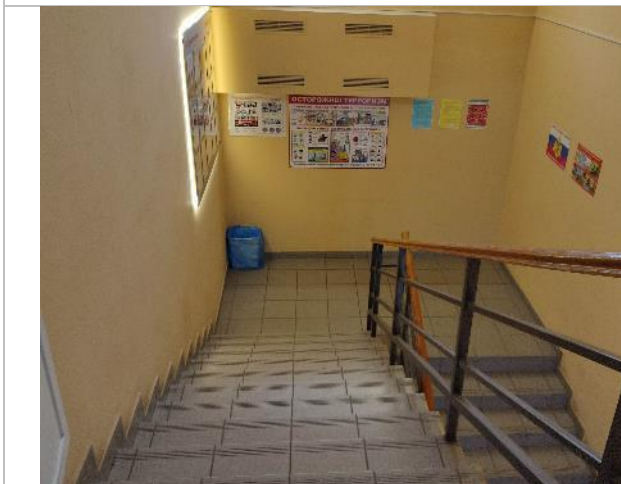
Фотография 44. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 45. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 46. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 47. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 48. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 49. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 50. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 51. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 52. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 53. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 54. 2 этаж (внутренние помещения).



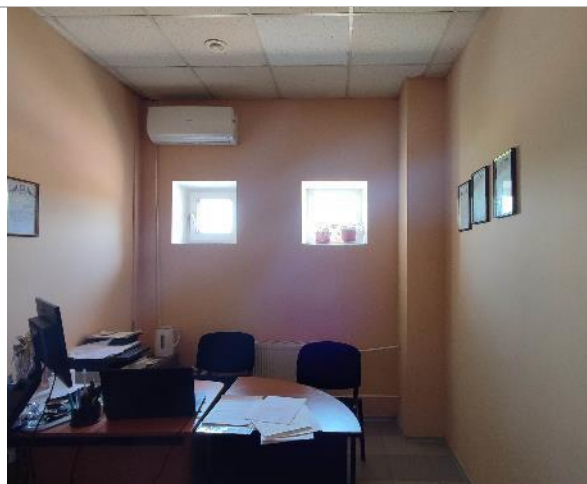
Фотография 55. 2 этаж (внутренние помещения).



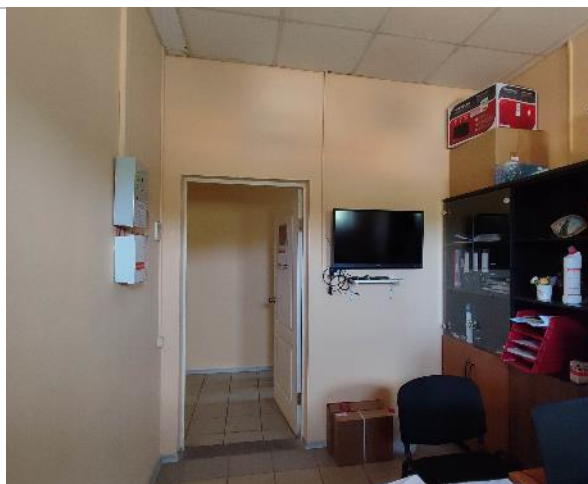
Фотография 56. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 57. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 58. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 59. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 60. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 61. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 62. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 63. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 64. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 65. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 66. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 67. 2 этаж (внутренние помещения).



Фотография 68. 2 этаж (внутренние помещения).



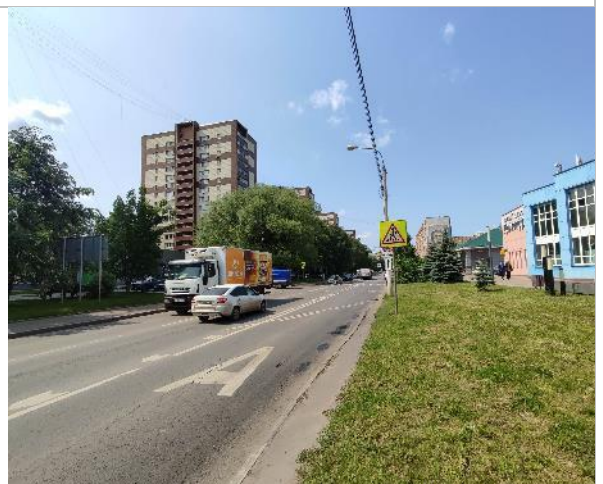
Фотография 69. Фасад здания.



Фотография 70. Фасад здания.



Фотография 71. Подъездные пути.



Фотография 72. Подъездные пути.



Фотография 73. Подъездные пути.



Фотография 74. Фасад здания.



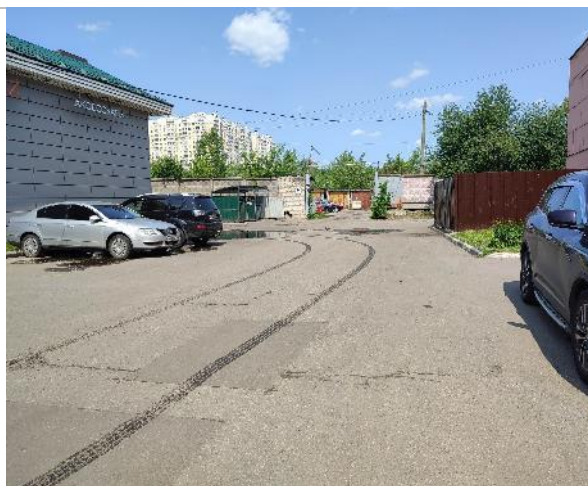
Фотография 75. Окружающая застройка.



Фотография 76. Фасад здания.



Фотография 77. Номер дома



Фотография 78. Прилегающая территория.



Фотография 79. Фасад здания.



Фотография 80. Фасад здания.



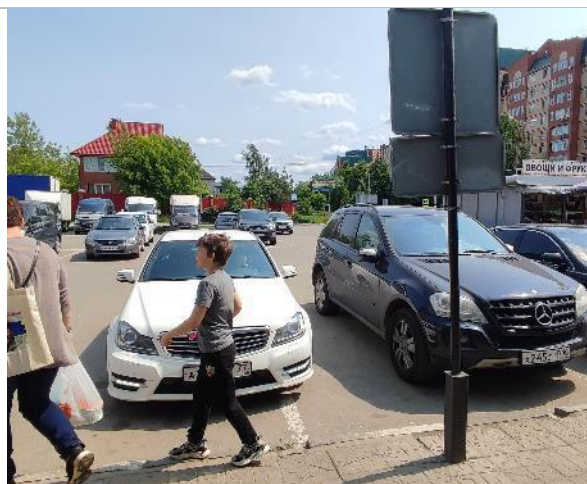
Фотография 81. Фасад здания.



Фотография 82. Фасад здания.



Фотография 83. Фасад здания.



Фотография 84. Прилегающая территория, парковка



Фотография 85. Прилегающая территория, парковка



Фотография 86. Прилегающая территория, парковка

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя