

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-12 ОТ 08.12.2023 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ 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, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" 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	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
3.1. Общие сведения об объекте оценки	15
3.2. Местоположение объекта оценки	17
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
3.4. Классификация недвижимого имущества	32
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	37
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	41
5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами	44
5.3. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов	46
5.4. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2023 г.	48
5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки.....	53
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам III квартал 2023 г. 55	
5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III квартала 2023 г. .	75
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	86
6.1. Основные положения и терминология	86
6.2. Классификация основных средств	89
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	91
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	92
6.5. Этапы проведения оценки.....	94
6.6. Характеристика подходов к оценке.....	95
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	101
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	103
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	103
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	103

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	129
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	129
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	129
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	143
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	143
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки.....	145
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	146
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	147
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> <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>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</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>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</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>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p>
<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>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>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №12 от 28.11.2023 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>08.12.2023 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2042/19-12</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p>	<p>252 961 000 (Двести пятьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят одна тысяча) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>251 293 000 (Двести пятьдесят один миллион двести девяносто три тысячи) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>250 178 000 (Двести пятьдесят миллионов сто семьдесят восемь тысяч) руб.</p>

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

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%)), в том числе:	250 736 000 (Двести пятьдесят миллионов семьсот тридцать шесть тысяч) руб.
справедливая стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 2 032 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:15 (НДС не облагается)	36 479 000 (Тридцать шесть миллионов четыреста семьдесят девять тысяч) руб.
справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 2 348,1 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:1055 (без учета НДС (20%))	214 257 000 (Двести четырнадцать миллионов двести пятьдесят семь 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: <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.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток". Ограничения (обременения) прав: <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – доверительное управление; • нежилое здание – доверительное управление, аренда.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	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>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</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	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.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта

²В соответствии с п. 26 ФСО №1

	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	Предпосылки стоимости: 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 08.12.2023 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	08.12.2023 г.
Специальные допущения	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 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.
Иные существенные допущения	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

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".

	<p>Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов. 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</p>	<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.
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.</p>
<p>Указание на форму составления отчета об оценке</p>	<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</p>

	оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. 1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").
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 (Восемь) 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 08.12.2023 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		
Место нахождения Оценщика	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		

	<p>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.</p>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия, 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". 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	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.
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://srosovet.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 29.11.2023 г. находилась на уровне 11,7502%.
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 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 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 5.8 - Таблица 5.9, Таблица 5.11, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора 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 правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договоров аренды и т.д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. 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 01.12.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 08.12.2023 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 №12 от 28.11.2023 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
Балансовая стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб. (НДС не учитывается)	214 549 000
Кадастровая стоимость, руб.	92 752 691,21

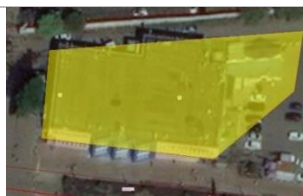
Наименование	Характеристика
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	39 501,17
Величина налога на имущество, руб./год	1 855 053,82
Существующие ограничения (обременения) права	<p>Доверительное управление № 50:42:0010208:1055-50/156/2021-7 от 27.12.2021 № 50:42:0010208:1055-50/215/2020-2 от 29.07.2020 № 50-50-42/015/2006-144 от 07.07.2006 № 50:42:0010208:1055-50/215/2021-3 от 18.06.2021 № 50-50-99/060/2012-350 от 30.07.2012 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-9 от 11.04.2022 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-10 от 10.06.2022 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11 от 28.07.2022 № 50:42:0010208:1055-50/215/2023-12 от 13.04.2023</p> <p>Аренда № 50-01/42-26/2004-263 от 16.12.2004 № 50-01/42-26/2004-263 от 16.12.2004</p>

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	<p>Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12</p> <p>Дмитровское шоссе</p>
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	<p>Доверительное управление № 50:42:0010208:15-50/156/2021-4 от 28.12.2021</p> <p>Аренда отсутствует</p>
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:42:0010208:15
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	23 195 158,08
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 141 494,00
Земельный налог, руб.	347 927,37

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

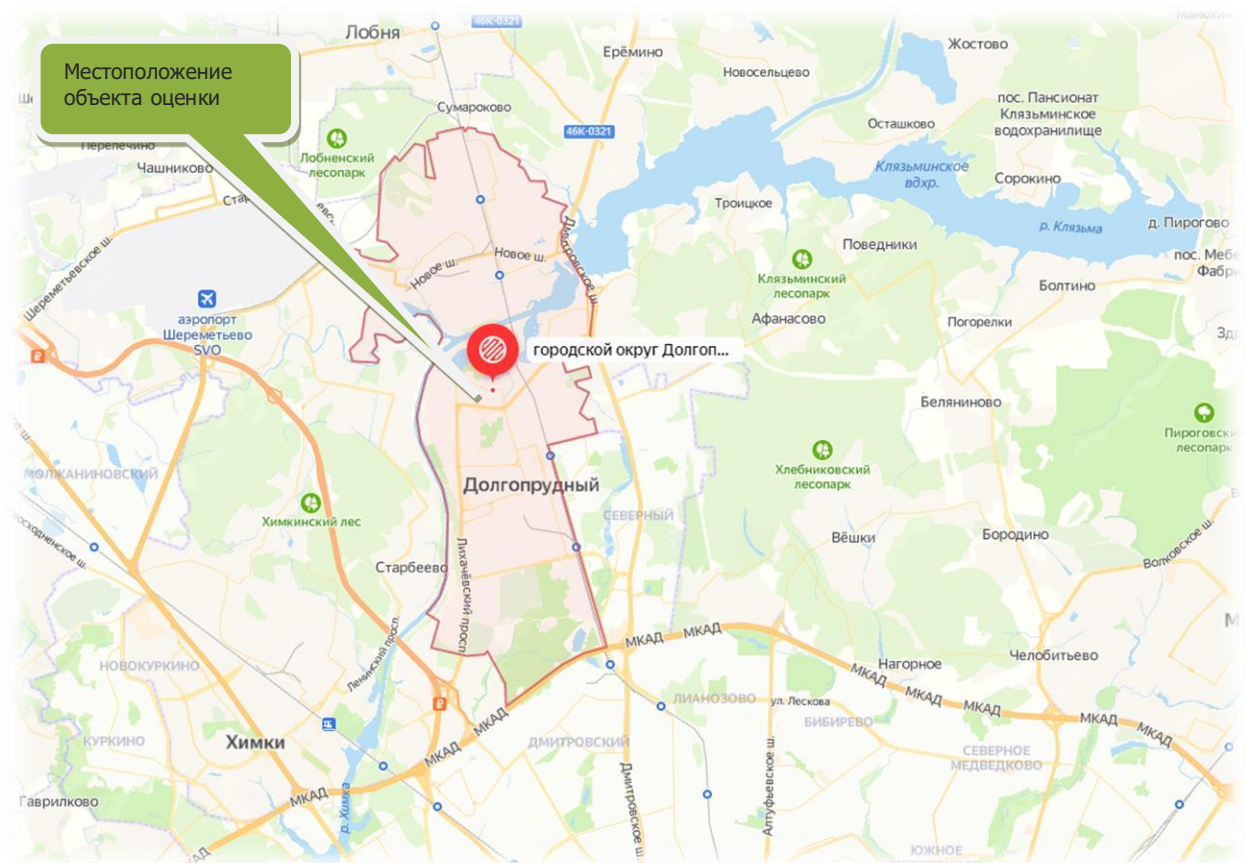
Долгопрудный — город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савеловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы.

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 — 119 957 чел. (по состоянию на 01.01.2023 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 театральные принадлежности, 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 театральные искусства "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).

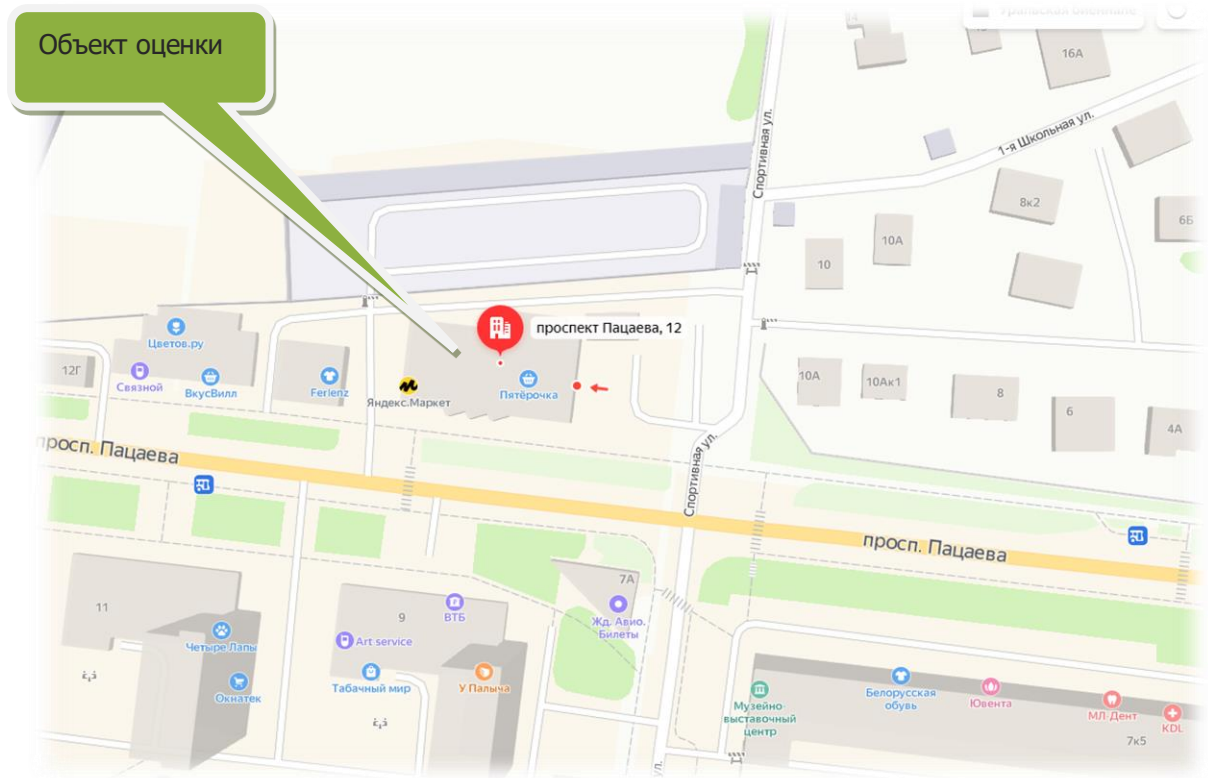
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

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;
- копию договора поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание 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 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 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 5.8 - Таблица 5.9, Таблица 5.11, 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

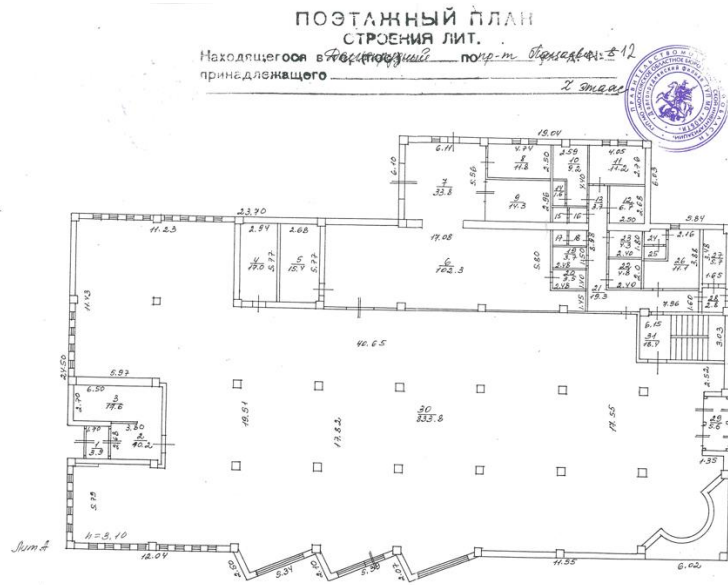
Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2004
Срок полезной службы, лет	81 ⁹
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	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 помещения ¹⁰	
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.

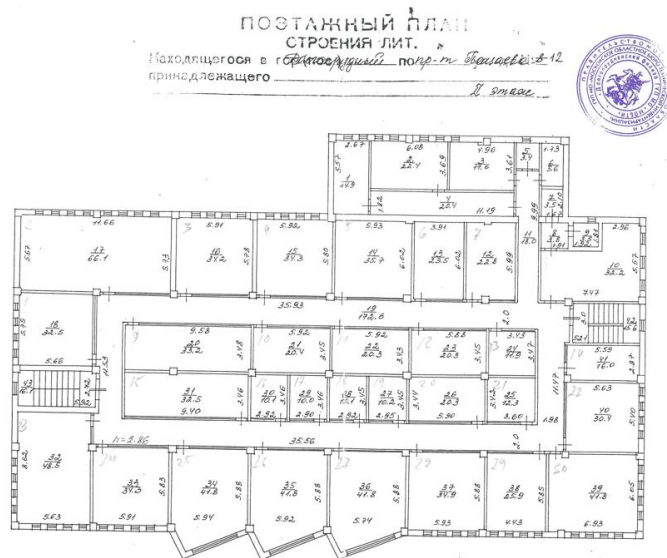
¹⁰ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

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 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 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 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 5.8 - Таблица 5.9, Таблица 5.11, 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 17 051,00 руб./кв. м/год (от 12 000 до 37 333 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 17 051 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 12,0 до 39,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 10,0 до 32,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.11); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 15 684 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.9).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 17 051,00 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.

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

Таблица 3.5. Основные условия Договоров 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
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	1 109,4	1 389,97	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. 12	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 преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
3	Договор аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г. 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. 12	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 преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
4	Договор аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г. 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. 12	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 преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
5	Договор аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г. 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. 12	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 преимущественных 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. 12	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 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
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. 12	3,00	2 777,78	10 000	8 333	100 000,00	Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды. 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. 12	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. 12	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 28.02.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	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. 12	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 01.02.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	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. 12	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. 12	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

№ 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
								правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
15	Договор аренды № АП-18 БТИ-28 от 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. 12	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. 12	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. 12	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. 12	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. 12	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.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	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. 12	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.

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
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. 12	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.
23	Договор аренды №2АП-20 БТИ-26 от 01.04.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	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. 12	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. 12	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. 12	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 26.01.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 09.02.2022 г. к Договору № МО5225 от 26.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	9,00	3 111,11	33 600	28 000	336 000,00	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 01.08.2011 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	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. 12	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.

№ 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
Итого			1 762,80	1 420,91	3 005 736,00	2 504 780,00	30 057 360,00	
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. Дополнительное соглашение №4 от 20.01.2023 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 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

По состоянию на дату оценки ведутся ремонтные работы фасада и крыльца оцениваемого здания. Стоимость работ в соответствии с Договором поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г. составляет **7 117 484,31 руб. НДС не облагается:**

- Стоимость Изделий расходных материалов и доставки, поставляемого по договору, составляет 3 267 961,31 руб. НДС не облагается;
- Стоимость Монтажа Изделий, поставляемого по договору, составляет 3 849 523,00 руб. НДС не облагается.

На дату оценки величина понесенных затрат составляет 4 422 818,21 руб. НДС не облагается. Таким образом, стоимость ремонтных работ, оставшаяся к оплате, на дату оценки составляет 2 694 666,10 руб. НДС не облагается.

В рамках ремонтных работ фасада выполняются следующие работы:

- Установка строительных лесов;
- Демонтаж существующего фасада;
- Демонтаж парапетных крышек;
- Устройство подсистемы - каркаса под фасадные кассеты;
- Монтаж изделий "фасадная кассета "О.Т";
- Монтаж изделий "откос";
- Монтаж изделий "отлив";
- Разборка строительных лесов.

В рамках ремонтных работ крыльца выполняются следующие работы:

- Установка строительных лесов;
- Устройство подсистемы - каркаса под фасадные кассеты;
- Монтаж изделий "фасадная кассета "О.Т";
- Разборка строительных лесов.

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.

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{H}_{\text{окос}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{H}_{\text{ЕНАО}} - \text{X}_в) \times \text{V}_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.7.

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
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 01.12.2023 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 08.12.2023 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	01.12.2023 г.
Представитель Исполнителя	Кристина 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



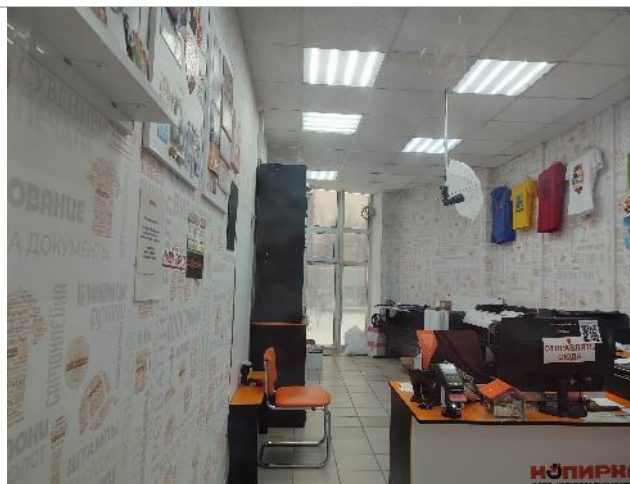
Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



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 4–11 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 7 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 низколиквидным.

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-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-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).

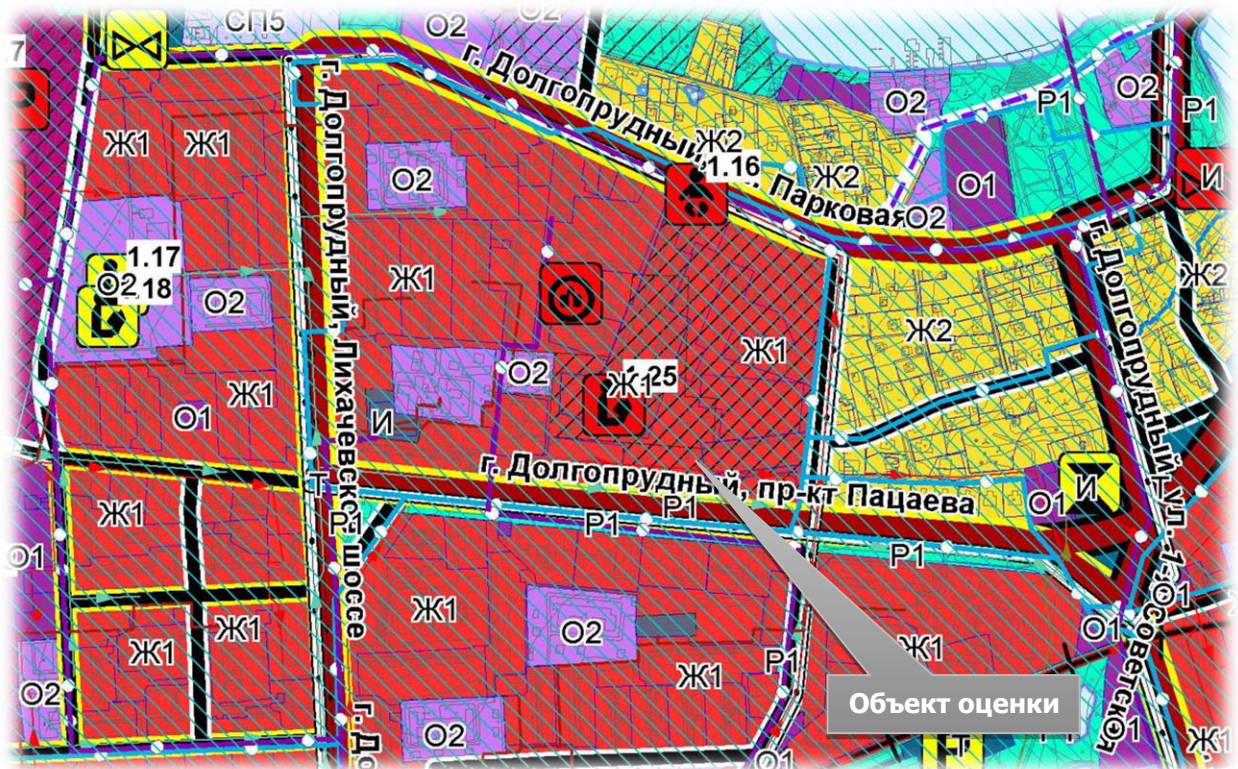
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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 правоудостоверяющими 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 расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения торгового здания</p>

Критерий анализа	Анализ
<p>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</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	Ж2	Т	Т	Зона транспортной инфраструктуры
Ж1	Ж1	СХ2	СХ2	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих 1
ОЖ	ОЖ	Р1	Р1	Зона озелененных территорий общего пользования (лесоп
МО	МО	Р5	Р5	Зона объектов отдыха и туризма
О1	О1	Р3	Р3	Зона лесов
О2	О2	П11	П11	Зона кладбищ
НД	НД	СП3	СП3	Зона озелененных территорий специального назначения
П	П	СП5	СП5	Зона режимных территорий
И	И	В	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 Федерации

- 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 2–4 кварталах 2022 г.
- По данным Росстата, номинальный объем ВВП в 2022 г. составил 153 435,2 млрд руб. (снижение на 2,1% относительно 2021 г.).
- По оценке Минэкономразвития России ВВП в сентябре 2023 г. превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. В целом по итогам 1–3 кв. 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 мес. 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.
- Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил 11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. В сентябре 2023 г. инфляция (индекс потребительских цен) составила 0,87% м/м (август 2023 г.: 0,28% м/м), с исключением сезонного фактора — 1,33% м/м SA (0,78% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция составила — 6,00% г/г (в августе: 5,15% г/г).
- Промышленное производство по итогам 1–3 кв. 2023 г. продемонстрировало рост +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 мес. 2023 г. В сентябре в годовом выражении также наблюдался рост: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +3,4%).
- Обрабатывающее производство в сентябре 2023 г. ускорило рост до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. Основную поддержку обрабатывающей промышленности оказывает машиностроительный комплекс (в сентябре +5,7 п.п., +0,3 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем). По итогам 1–3 кв. 2023 г. рост обрабатывающего производства составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 мес. 2023 г.

- По итогам 1–3 кв. 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г. При этом по итогам сентября 2023 г. наблюдалось замедление темпов до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г).
- Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре 2023 г. вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объемы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 1–3 кв. 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 мес. снижение на -2,0% г/г).
- Объем работ в строительстве по итогам 1–3 кв. 2023 г. вырос на +8,8% г/г. В сентябре рост составил +8,4% г/г после +8,9% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее).
- В сентябре 2023 г. грузооборот транспорта вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 1–3 кв. 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 мес. 2023 г.).
- По итогам 1–3 кв. 2023 г. объемы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 мес. 2023 г.). В сентябре рост объемов составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объемы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе.
- Потребительская активность по итогам 1–3 кв. 2023 г. сохранила уверенный рост. Оборот розничной торговли показал рост на +4,7% г/г в реальном выражении. В сентябре 2023 г. рост составил +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе, с учетом сезонности — рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее.
- Уровень безработицы в сентябре 2023 г. оставался на достаточно низком уровне — 3,0% от рабочей силы.
- В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 мес. 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная — на +7,5% г/г.
- Реальные денежные доходы населения по итогам 3 кв. 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 кв. 2023 г. — +5,1% г/г. По итогам 1–3 кв. 2023 г. рост составил +4,4% г/г.
- В течение 2022 г. и 1 кв. 2023 г. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям в связи с проведением РФ спецоперации на Украине. По данным Банка России на 31.12.2022 г. курсы валют составили 70,34 руб. за долл. США и 75,66 руб. за евро, на 30.09.2023 г. курс доллара США составил 93,52 руб., курс евро — 99,55 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-сентябре 2023 г. сложилась в размере 59,54 долл. США за баррель, в январе-сентябре 2022 г. — 80,58 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2023 г. сложилась в размере 83,08 долл. США за баррель, что в 1,217 раз выше, чем в сентябре 2022 г. (68,25 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. Ключевая ставка составляла 7,5% после последнего снижения 19.09.2022 г. 21 июля 2023 г. Банк России принял решение повысить ключевую ставку сразу на 100 б. п. — до 8,5% годовых. На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в июле-сентябре 2023 г. По состоянию на 30.09.2023 ключевая ставка составила 13%.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Международного Валютного Фонда (IMF) и прогнозы аналитиков Bloomberg.

Все аналитики ожидают по итогам 2023 г. относительно 2022 г.:

- снижение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 5,3% до 5,8%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 2,2% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,8% до 2,8%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 9,3% до 12,0%;
- снижение курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 84,4 руб. за долл. США до 90,4 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2023 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по российским аналитикам

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля									
ЦБ РФ	% годовых, в	15.09.2023	5,7	5,3	4,0	4,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за	Сентябрь 2023	5,6	5,9	4,1	4,0	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за	22.09.2023	5,8	7,2	4,2	4,0	—	—	—
IMF	% годовых, в	05.10.2023	5,3	6,3	4,0	4,0	4,0	4,0	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за	Сентябрь-Октябрь 2023	5,8	5,5	4,4	—	—	—	—
Реальный ВВП РФ									
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	15.09.2023	2,0	1,0	1,5	2,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Сентябрь 2023	2,2	1,5	1,5	1,5	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	22.09.2023	2,8	2,3	2,3	2,2	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	04.09.2023	2,7	1,6	2,3	2,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Август 2023	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
IMF	%, дек. к дек. пред. года	05.10.2023	2,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	—
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Сентябрь-Октябрь 2023	1,7	1,2	1,1	—	—	—	—
Ключевая ставка									
ЦБ РФ	% годовых, в	15.09.2023	9,7	12,0	12,5	6,0	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за	Сентябрь 2023	9,3	10,0	7,7	6,5	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	04.09.2023	12,0	10,0	8,0	6,0	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	Август 2023	10,2	8,3	6,6	6,1	5,7	5,6	5,6
Bloomberg	% годовых, в среднем за	Сентябрь-Октябрь 2023	—	10,4	7,3	—	—	—	—
Курс доллара США									
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Сентябрь 2023	85,50	89,90	90,80	92,00	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за	22.09.2023	85,22	90,12	91,13	92,28	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за	04.09.2023	84,40	89,40	87,80	86,70	—	—	—

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Август 2023	90,41	91,10	91,21	94,45	94,22	95,05	96,33
Bloomberg	руб., медиана за год	Сентябрь-Октябрь	—	101,10	103,65	—	—	—	—

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 силами¹⁵

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 "пересидели 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.

¹⁵ <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/; <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

2. Советский сценарий.

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

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

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

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

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

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

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

3. Венесуэльский сценарий.

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

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

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

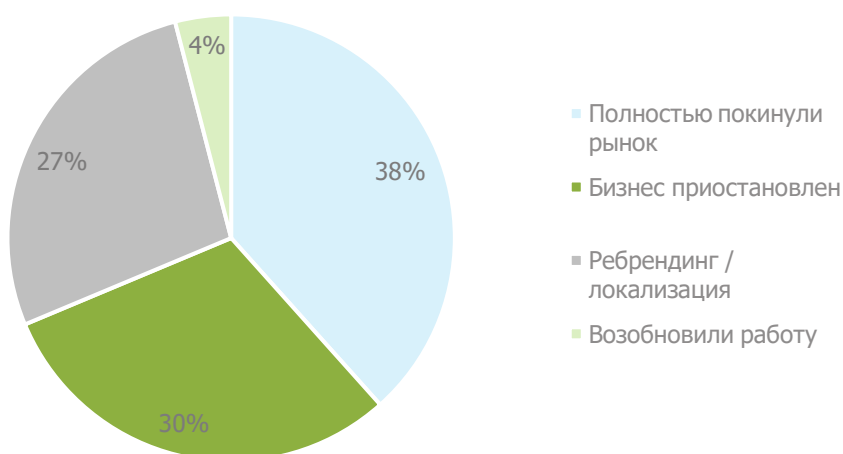
На сегодняшний день базовым видится второй, "советский", сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, "крымскому", сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к "импортозамещению"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

5.3. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов¹⁶

С февраля 2022 года более 180 иностранных компаний ограничили свою деятельность в России. С уходом международных брендов на рынке активно открываются не только локальные, но и ближневосточные арендаторы, которые расширяют ассортиментную матрицу и открывают мультибрендовые магазины.

На текущий момент 70% международных брендов, из тех, кто заявлял об изменениях, приняли окончательное решение по статусу бизнеса в России. При этом 30% (по количеству операторов) все еще остаются в статусе приостановки деятельности и инвестиций. В основном эту долю составляют премиальные бренды, общая площадь магазинов которых не превышает 1% от общего стока торговых площадей. Если они примут окончательное решение уйти из России, то высвободившиеся площади лишь в незначительной степени повлияют на уровень вакансий.

Рисунок 5.1. Международные операторы, заявившие о смене своего статуса в России



Источник: <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>

В 2023 г. потребительское поведение претерпевает фундаментальные изменения. Наблюдаемая тенденция роста доверия к отечественным маркам и готовность потребителей к изменению набора привычной продуктовой корзины может послужить дополнительным стимулом роста для российских производителей: развитие собственных торговых марок розничных сетей и вывод на рынок новых брендов.

Наметившаяся в начале 2023 года позитивная динамика индекса потребительской уверенности сохранилась по итогам второго квартала – показатель вырос на 3 п.п. по сравнению с результатом 1 кв. 2023 года и составил -15% (+8 п.п. относительно 4 кв. 2022 года). Более того, индикатор по факту достиг уровня докризисного 2019 года.

Помесячная динамика оборота розничной торговли в апреле-мае 2023 г. также позитивная – показатель впервые с марта 2022 года вышел в положительную зону. Подобная динамика – следствие эффекта высокой базы начала прошлого года после снятия пандемийных ограничений и низкой базы последующих месяцев 2022 года. Более того, ожидаемый рост ОРТ по итогам года на 5,3% не позволит выйти на докризисный уровень, так как даже не компенсирует снижение прошлого года (-6,7%).

¹⁶ <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>

Основные тенденции на рынке торговой недвижимости:

1. Курс на Ближний Восток

- Бренд одежды Mudo, который является одним из пионеров модной индустрии Турции, вышел на российский рынок.
- Турецкий бренд товаров для дома Karaca Home открыл первый магазин в Москве в ТРЦ "Авиапарк".
- Мультибрендовая сеть магазинов мужской одежды из ОАЭ "BRANDS" планирует выходить на российский рынок.
- Турецкий производитель мебели Kelebek откроет первый магазин в России в ТЦ "Мега Теплый Стан".
- В "Мега Химки" открылся первый в России магазин турецкого бренда товаров для дома Madame Coco.
- Турецкий бренд EFOR открыл свой второй концептуальный магазин в самом центре - Тверская 15.

2. В приоритете "дешивизна"

- "Магнит" открыл в Москве первый "жесткий" дискаунтер В1 ("Первый выбор") площадью 350 кв. м.
- "Детский мир" планирует запустить собственную сеть дискаунтеров, ассортимент которой будет напоминать Fix Price.
- Metro предлагает партнерам, уже открывшим 5+ магазинов "Фасоль", открывать хард-дискаунтеры на условиях франшизы.
- "Магнит" открыл тысячу магазинов "Моя цена". Магазины работают в 645 городах и поселках в 64 регионах России.
- Сеть жестких дискаунтеров "Светофор" рассчитывает запустить в магазинах зоны в формате мини-кафе.

3. Рост мультибрендовых пространств

- Pandora переименовалась в PanClub. Компания также изменила концепцию — теперь это мультибренд украшений.
- В Афимолле открылся новый магазин Infinity Fashion. Это мультибрендовый магазин женской итальянской одежды и обуви.
- В ТРЦ Ривьера открылся универмаг российских дизайнеров THE STORE – современное мультибрендовое пространство.
- В Авиапарке открылся "МультиК" - мультибрендовый магазин, представляющий такие бренды, как Michael Kors и Coccinelle.
- Компания Inventive Retail Group планирует в июле запуск новой сети мультибрендовых магазинов Amazing Red.
- Мультибрендовый магазин Zebra Home продолжает развитие и рассматривает торговые площади в топовых торговых центрах.

4. Замещение ушедших брендов

- Магазин бренда Noun открылся в ТРК "Красный Кит" (Мытищи) в бывшем помещении Stradivarius.
- На месте H&M открылся большой магазин турецкого бренда LC Waikiki. Замена произошла в ЦДМ на Лубянке.
- Gloria Jeans заменила UNIQLO на Новом Арбате. Флагманский магазин японского бренда занимал 2 000 кв. м.
- В ТРЦ "Европолис" Ростокино в Москве на месте бывшего магазина Monki, открылся турецкий Loft.

- Флагманский салон Henderson открылся в здании бывшего магазина Massimo Dutti на Кузнецком мосту в Москве.

5.4. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2023 г.¹⁷

5.4.1. Основные положения

По итогам девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 452 млрд руб., или 5 465 млн долл. (без учета производств и площадок под девелопмент), что в 2,5 раза превышает годовые результаты за 2022 г. и в 4 раза — за 2021 г. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и появлению в продаже ряда объектов, которые ранее не маркетировались на рынке. Как и в предыдущем периоде, в III квартале 2023 г. был зафиксирован ряд крупных сделок, связанных с продажей активов, в том числе — портфелей компаний, сокращающих свое присутствие на рынке или уходящих из России.

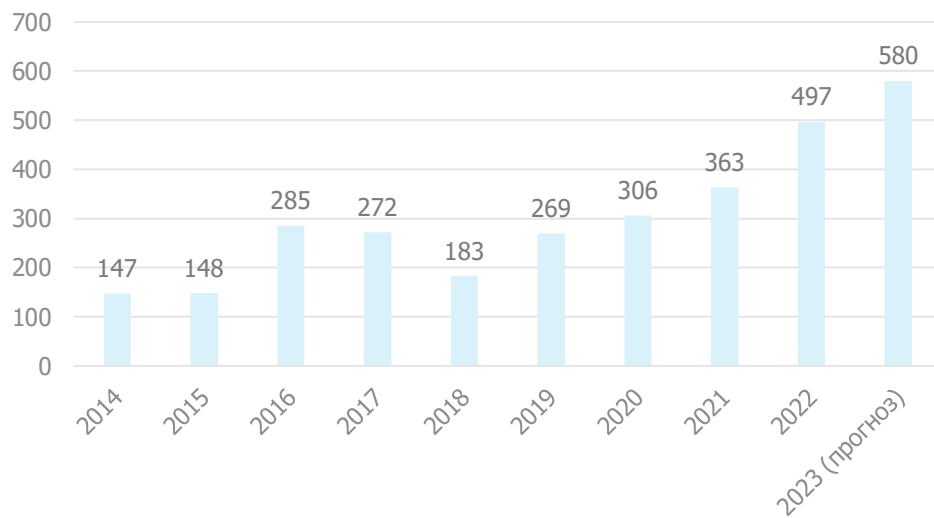
Например, Группа "Газпромбанк" стала владельцем сети торговых центров "МЕГА" в России, выкупив их у шведской Ingka Centres, российская компания "АРМ" приобрела портфель из магазинов и распределительного центра сети Decathlon, федеральный ритейлер X5 Group — сеть "Виктория Балтия" с магазинами и распределительными центрами в Калининграде, а "Перспектив Групп" — активы финского строительного концерна SRV Group.

В 2023 г. интересом у инвесторов пользовались как активы институционального качества — действующие бизнес-центры, торговые центры с успешной концепцией и складские объекты с надежными арендаторами, — так и объекты, приобретаемые для собственных нужд. Также интерес покупателей вызывают стрессовые активы с большим потенциальным апсайдом, в том числе — залоговые объекты недвижимости, реализуемые на торгах.

Итоговый объем сделок на конец 2023 года составит более 580-600 млрд руб. Ряд крупных уникальных объектов иностранных собственников находятся под переговорами на текущий момент, в случае реализации этих активов их вклад в общий объем инвестиций составит не менее 100 млрд руб. Закрытие сделок может прийти как на конец 2023 года, так и на начало следующего года, что в краткосрочной перспективе будет обеспечивать высокие объемы вложений. Однако в последствии активность на рынке стабилизируется, а ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов, станут динамика ключевой ставки ЦБ, уровень инфляции и дальнейшее развитие геополитической ситуации.

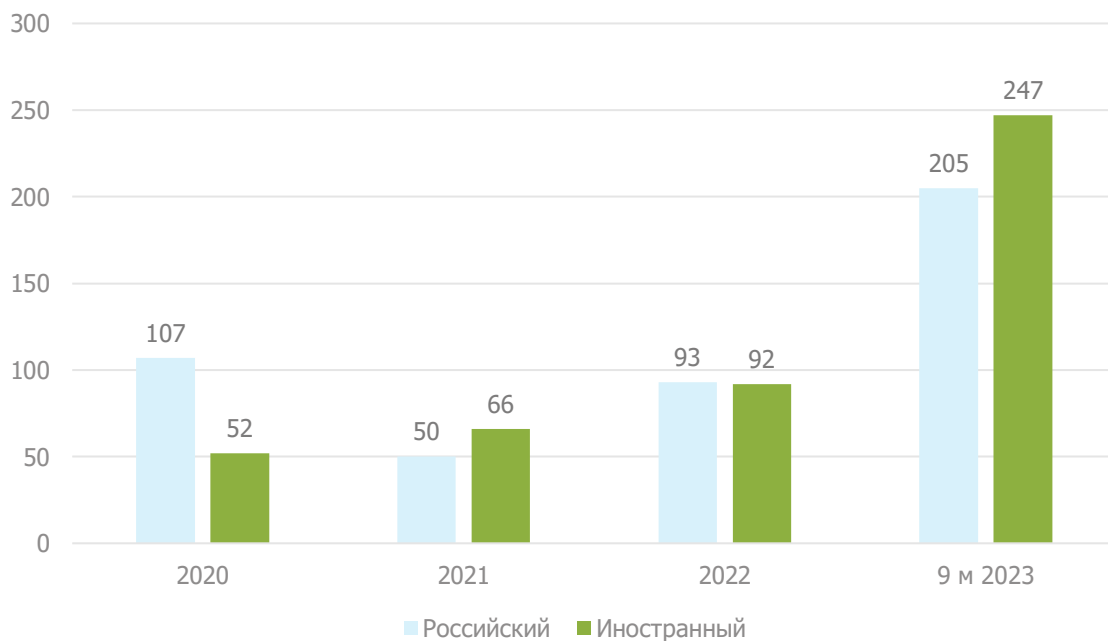
¹⁷https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-_1_-_1_.pdf,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/00c/kcfkemts43eegd4x06cteabar0l0cqy5.pdf>,
<https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

Рисунок 5.2. Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ, млрд руб.



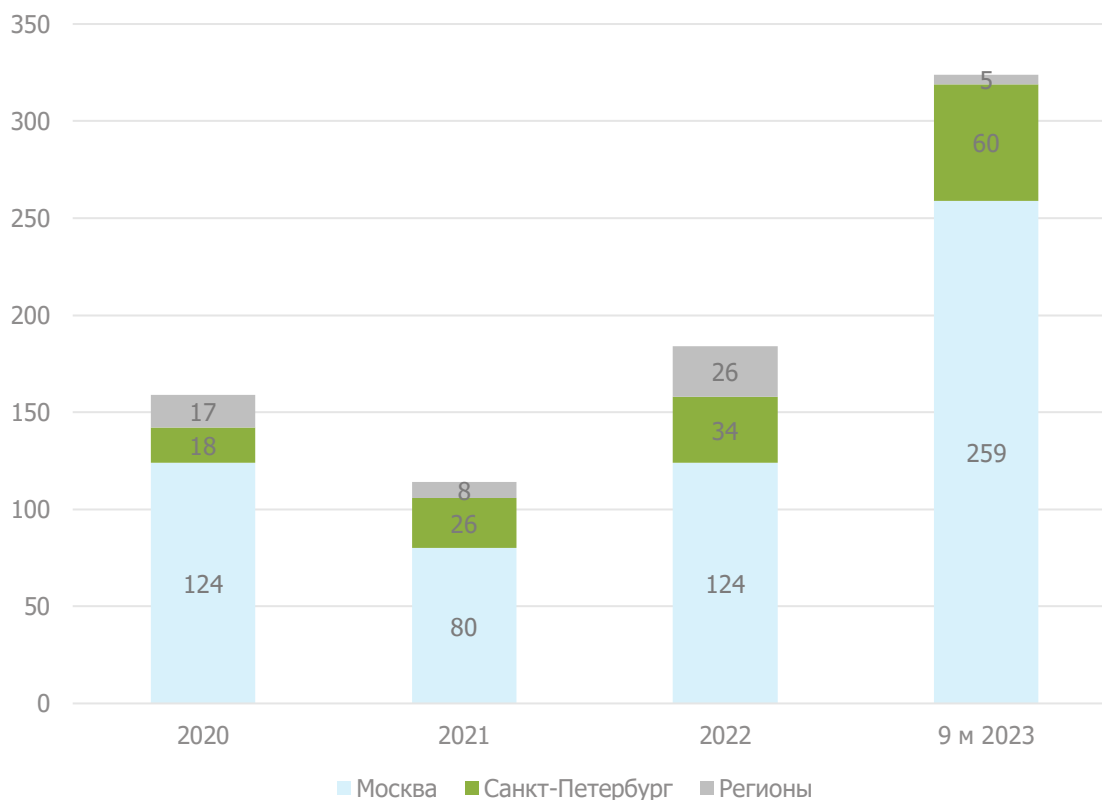
Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final-1_-1_.pdf

Рисунок 5.3. Распределение объема сделок по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

Рисунок 5.4. Географическое распределение объема сделок, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

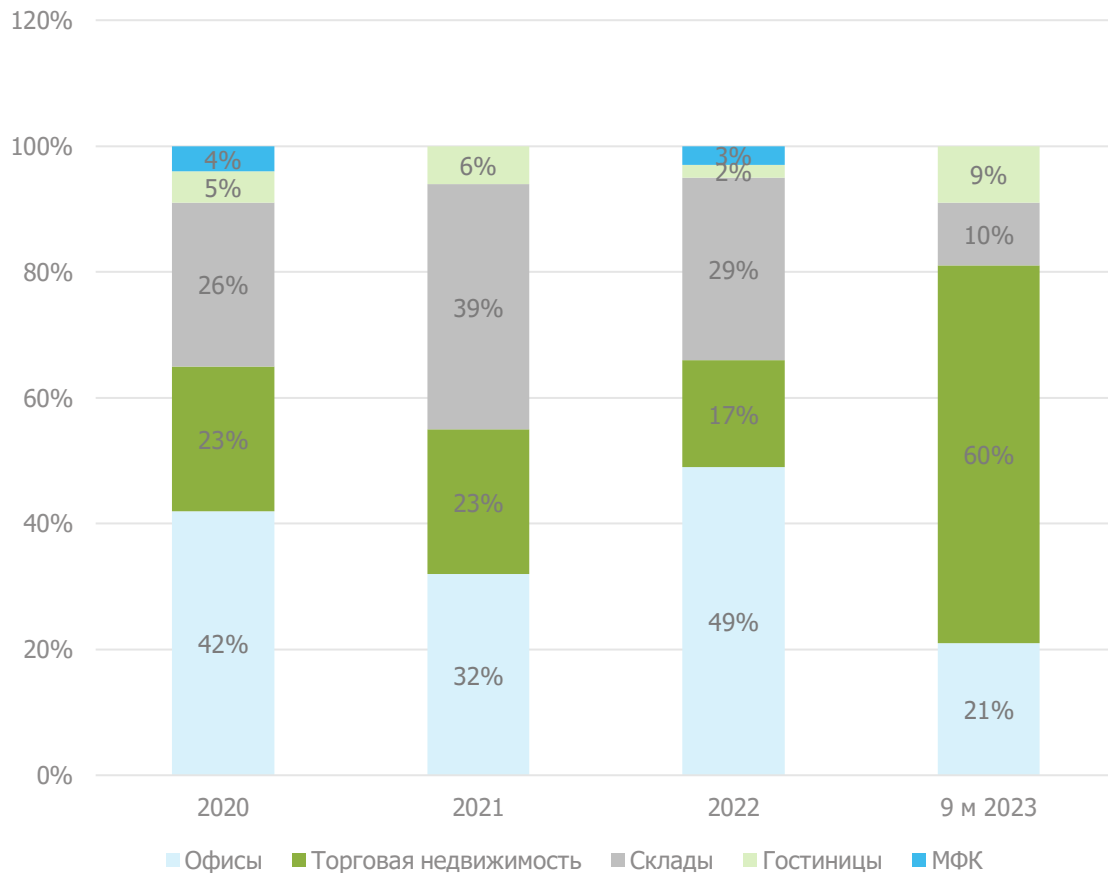
Основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось 60%, или 269 млрд руб. (3 171 млн долл.). Лидерство торгового сегмента во многом обусловлено высоким количеством "вынужденных" сделок, которые произошли в результате ухода иностранных игроков с российского рынка. Далее идет офисный сегмент, который занял 21%, или 93 млрд руб. (1 133 млн долл.). Гостиничный и складской сегменты заняли практически равные доли в структуре сделок — 9% или 42 млрд руб. (552 млн долл.) и 10% или 43 млрд руб. (566 млн долл.) соответственно.

В текущей конъюнктуре для инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне. Ключевой сделкой в сегменте за III квартал стало приобретение структурой "Элма Групп" городского складского комплекса "Шоссейная" на юго-востоке Москвы.

В офисном сегменте практически все объекты были приобретены с целью последующего использования под собственные нужды. Среди них: один из двух корпусов iCity (правительство Москвы), площади в "ОКО II" ("Россельхозбанк"), БЦ Orbital ("Нацпроектстрой"), а также "Химки Бизнес Парк" ("КЛС-Химки").

В гостиничном сегменте в связи с уходом иностранных инвесторов и развитием внутреннего туризма растет интерес локальных инвесторов к региональным рынкам: в начале года Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS, включающий 10 отелей в четырех городах России, а в III квартале стала владельцем проекта строительства отеля 3* в Пскове.

Рисунок 5.5. Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

Продолжает укрепляться рост доли рентных фондов в структуре локальных инвесторов. ЗПИФН приобретают складские активы с долгосрочными договорами аренды, а также качественные торговые объекты, имеющие стабильный арендный поток.

В III квартале 2023 г. Central Properties были приобретены склад FM Logistic в Дмитрове и ТРЦ "Триумф Молл" в Саратове с целью формирования ЗПИФН УК PARUS Asset Management.

Растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов в экспозиции, особенно на региональных рынках. Многие из них экспонируются на рынке уже более двух лет и продаются с существенным дисконтом, порой меньше их рыночной стоимости. Пока не наблюдается роста сделок, пропорционально увеличению предложения, однако объекты с выгодным местоположением, предлагаемые с дисконтом, могут иметь потенциал для реконструкции, что особенно актуально в условиях возросшей себестоимости капитального строительства.

В III квартале 2023 г. были реализованы на торгах в Москве: БЦ "Карьер" (частный инвестор), офисный центр на Вознесенском проспекте ("Первый"), ТЦ "Премьера" ("Ситиград") и ТЦ "Аквилон" (частный инвестор, Московская обл.); в Иркутске — "Jam Молл" ("Сервисмолл").

Кроме того, с начала 2023 год девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, продолжили наращивать земельные банки, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ. Наибольший объем вложений был отмечен у компании "Самолет" (приобретено 2 участка общей площадью 26,3 га, объем инвестиций – 16,6 млрд руб.); "Киевская площадь" (приобретено 2 участка общей площадью 5,5 га, объем инвестиций – 14,7 млрд руб.), "Аквилон" (приобретено 3 участка общей площадью 8,8 га, объем инвестиций – 7 млрд руб.).

Помимо застройщиков, специализирующихся на девелопменте в Московском регионе, на рынок столицы выходят крупные региональные строительные компании. С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а также возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является

перспективной инвестицией. В 1 полугодии краснодарский девелопер Dogma пополнил портфель своих активов участком в Реутове 17,8 га, компания "Выбор" (г. Воронеж) купила 20,3 га в Новой Москве, а застройщик "Новая жизнь" (г. Ульяновск) приобрела 84,8 га в Одинцове и 4,3 га на Каширском ш. в Москве.

Транзакции с земельными участками Санкт-Петербурга в 2020–2022 гг. являлись лидерами в структуре вложений, что было связано с ростом спроса и цен на жилье и апартаменты в северной столице. Однако по итогам 1 полугодия 2023 года отмечено снижение объема вложений – 14 млрд руб. против 45 млрд руб. в 1 полугодии 2021 года и 21 млрд руб. в 1-м полугодии 2022 года. В 2023 году прогнозируется дальнейшее замедление активности девелоперов по пополнению земельных банков в связи ростом цен на землю в Санкт-Петербурге, а также удорожанием проектного финансирования. Сдерживающим фактором также будет являться минимальный объем ликвидного предложения с подготовленной разрешительной документацией.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам II квартала 2023 года оказалась Москва, чья доля выросла с 67% до 69%. Доля Санкт-Петербурга составила 17% против 18% годом ранее, а доля регионов составила 14% против 15% годом ранее.

Рекорды на рынке инвестиций 2023 г. во многом обусловлены выходом иностранных инвесторов из российских активов. По итогам года ожидается, что объем инвестиций составит порядка 500 млрд рублей. В среднесрочной перспективе объем транзакций начнет стабилизироваться — многие компании уже продали свои активы в России или находятся на высокой стадии переговоров.

Главным ограничением для рынка инвестиций в недвижимость в IV квартале 2023 г. может стать рост и сохранение на высоком уровне процентных ставок финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ. Она ограничивает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

В перспективе нескольких лет доминирующими на инвестиционном рынке останутся российские покупатели. Среди зарубежных инвесторов есть единичные сделки купли-продажи привлекательных проектов игроками из стран ближнего зарубежья и СНГ.

Основной объем инвестиционного капитала традиционно сконцентрирован в Московском регионе — 57%; в Санкт-Петербургской агломерации — 14%, в регионах — 29%.

Высокий интерес инвесторов к российским регионам особенно прослеживается в складском и гостиничном сегментах.

С учетом планов расширения деятельности компаний из сферы электронной коммерции и розничной торговли в ближайшей перспективе в регионах ожидается дальнейшее увеличение объемов нового складского строительства.

Развитие внутреннего туризма также становится драйвером усиления инвестиционной активности в регионах. Государственная поддержка туристической отрасли, направленная на создание качественного предложения и инфраструктуры, позволит российскими гостиничными операторами наращивать портфели за счет покупки и реновации старого фонда, а также инвестирования в создание курортов.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I полугодие-III квартал 2023 г.
Офисная недвижимость	10,00–18,00%
Торговая недвижимость	8,00–12,00%
Складская недвижимость	9,00–13,00%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/a65/f8teb26bkd9ma1vyjev76sojo0kn5dez/IBC_Q2-2023_Invest_Russia_Final_1_1_.pdf; <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3179-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>; <https://nikoliers.ru/upload/iblock/e93/36ocnnhze04y1p7t63q64nohi2jw45ka.pdf>

5.4.2. Выводы

- По итогам девяти месяцев 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 452 млрд. руб., что в 2,5 раза превышает годовые результаты за 2022 г. и в 4 раза — за 2021 г.
- Объем транзакций сохраняется на высоком уровне благодаря эффекту отложенного спроса и появлению в продаже ряда объектов, которые ранее не маркировались на рынке.
- Основной объем инвестиций был сформирован торговым сегментом недвижимости — на него пришлось 60%, или 269 млрд руб., далее идет офисный сегмент, который занял 21%, или 93 млрд руб., гостиничный и складской сегменты заняли практически равные доли в структуре сделок — 9% или 42 млрд руб. и 10% или 43 млрд руб.
- В текущей конъюнктуре для инвесторов особенно привлекательна складская недвижимость, доходность в объектах которой остается на высоком уровне.
- В офисном сегменте практически все объекты были приобретены с целью последующего использования под собственные нужды.
- В гостиничном сегменте в связи с уходом иностранных инвесторов и развитием внутреннего туризма растет интерес локальных инвесторов к региональным рынкам.
- С начала 2023 год девелоперы, специализирующиеся на строительстве жилой недвижимости, продолжили наращивать земельные банки, несмотря на снижение объемов ипотечного кредитования населения в начале года, а также введение ряда ограничений ЦБ.
- Продолжает укрепляться рост доли рентных фондов в структуре локальных инвесторов. ЗПИФН приобретают складские активы с долгосрочными договорами аренды, а также качественные торговые объекты, имеющие стабильный арендный поток.
- Рекорды на рынке инвестиций 2023 г. во многом обусловлены выходом иностранных инвесторов из российских активов.
- Главным ограничением для рынка инвестиций в недвижимость в IV квартале 2023 г. может стать рост и сохранение на высоком уровне процентных ставок финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ.
- По итогам III кв. 2023 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 8,0-12,0%, для офисных объектов — 10,0-18,0%, для складских объектов — 9,0-13,0%.

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 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.¹⁸

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:¹⁹

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

¹⁸ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

¹⁹ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.3. 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

Признак классификации	Виды рынков
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 III квартал 2023 г.²⁰

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.

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	-17,50%/-8,60%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—

²⁰ <https://nikoliers.ru/upload/iblock/268/u7zwekikxl2ys2r3k7i9e1ftqi49s52.pdf>
<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskva-3-kvartal-2023>
https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/2d2/yrjr0n8ii6n1230oq9kr1gnyx0ro03vt/IBC-Real-Estate_Retail_Q3.pdf

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-14,21%/0,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6yb6qcrf3uufacvww7ji7.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%/0,00%	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	0,00%/+36,99%	Информационно-аналитический портал "Statirelt" https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3258-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-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%/+1,01%	Информационно-аналитический портал "Statirelt" https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda
12	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
13	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1, 2, 3	-0,32%/+7,44%	Информационно-аналитический портал "Statirelt" https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Развита/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, хозтовары, фотоуслуги и прочее). В г. Москве к микрорайонным торговым центрам можно отнести: Супермаркет "Пятерочка", Супермаркет "У Билла", Супермаркет "Седьмой континент".

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в пределах 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра — 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY²¹** — 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.

²¹ 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 Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площадки, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ²²	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"

²² 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 девяти месяцев 2023 г. объем нового предложения составил 50,7 тыс. кв. м. По аналогии с прошлым годом сохраняется тренд на реализацию торговых центров форматов "районный" и "окружной".

На рынке ярко выражена тенденция к снижению сезонного влияния на посещаемость торговых центров. Динамика индекса посещаемости в летний период 2023 г. находилась в пределах от -1% до +4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Говоря о сезонных колебаниях, стоит отметить, что поквартальное изменение динамики показателя Mall Index за I–III кварталы 2023 г. находилось в пределах 2%.

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. За первые шесть месяцев 2023 г. российский рынок пополнился 16 иностранными брендами. В мае показатель посещаемости столичных торговых центров продемонстрировал положительную динамику и по отношению к аналогичному периоду прошлого года вырос на 2%. Уровень вакантности в торговых центрах Москвы пошел на спад. Показатель сократился на 2,1 п.п. по отношению к предыдущему году и составил 11,9%.

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

Показатель	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023 ²³
Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	7,4	7,7	8,0	8,0
Новое предложение за период, тыс. кв. м	298,7	92,2	43,5	50,7
Количество открытых ТЦ, шт.	6	4	4	4
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13	11,9
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек ²⁴	600	612	617	613

Источник: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/268/u7zwekikxl2ys2r3k7i9e1ftqi49s52.pdf>

5.6.4. Предложение

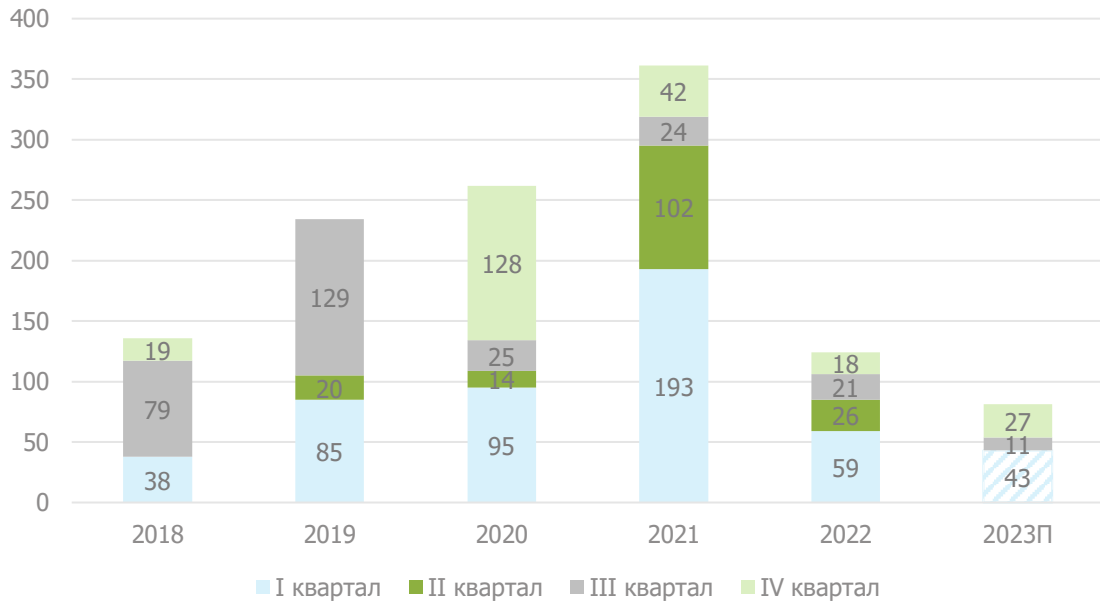
По итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В течение III кв. 2023 г. открылось два торговых центра микрорайонного формата арендопригодной площадью 10,6 тыс. кв. м, что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Данный показатель является минимальным за последние 5 лет на столичном рынке. Состоялись открытия двух торговых центров – "Звездный" и "Кувшинка", расположенных в Западном административном округе.

²³ С I кв. 2023 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован охват по городам-спутникам Москвы).

²⁴ Данные за 2022-2023 гг. были скорректированы с учетом итогов Всероссийской переписи населения, состоявшейся в октябре-ноябре 2021 года.

Рисунок 5.6. Динамика открытия торговых центров в Москве по годам, 2018 — 2023П, тыс. кв. м.



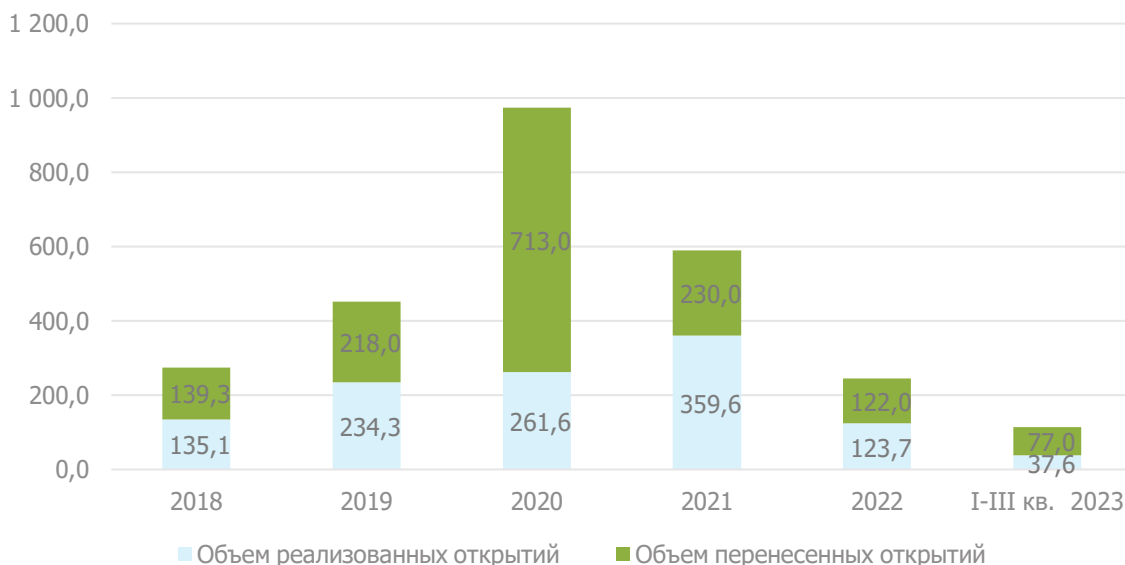
Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

На рынке торговой недвижимости отмечается тренд на снижение девелоперской активности и сокращение открытия новых объектов. Это связано с рядом факторов: ростом ключевой ставки, увеличением стоимости строительства, сдержанными планами по развитию ретейлеров, рациональной моделью поведения потребителей.

Сокращение объемов нового предложения также связано с переносом сроков открытия торговых центров в среднем от 6 месяцев до 2 лет. Основными причинами этого являются удлинение сроков строительства и "недозаполненность" объектов на фоне продолжительного процесса согласования коммерческих условий с якорными арендаторами, которые сейчас представлены крупными российскими игроками, ставшими более требовательными в выборе помещений.

За девять месяцев 2023 г. были перенесены сроки открытий 9 торговых центров арендопригодной площадью 77,1 тыс. кв. м. В контексте 2023 г. "перенесенное строительство" доминирует над объемом открытых торговых центров в 2 раза. Тем не менее в разрезе последних пяти лет данный показатель является минимальным.

Рисунок 5.7. Соотношение перенесенных и реализованных открытий на московском рынке торговой недвижимости, тыс. кв. м.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

С учетом корректировки сроков завершения строительства до конца года ожидается открытие еще 43,5 тыс. кв. м торговых площадей. Объем нового предложения будет представлен четырьмя объектами – МФК West Mall (15,3 тыс. кв. м), ТЦ "Первомайский" (9,7 тыс. кв. м), МФК "Прокшино" (8 тыс. кв. м), ТЦ "Лайнер" (10,5 тыс. кв. м).

Что касается форматов торговых центров, то девелоперы в большей степени ориентированы на районные и микрорайонные объекты. Объем строящихся объектов, представленных малоформатными торговыми центрами, составляет 43,5 тыс. кв. м.

Микрорайонные и районные торговые центры зарекомендовали себя как наиболее устойчивая форма коммерческой недвижимости под торговлю. Якорные арендаторы в таких объектах – операторы, нацеленные на удовлетворение базовых, первичных потребностей населения. Их характерная черта – устойчивость к колебаниям рынка и экономики. В число таких арендаторов входят сетевые продуктовые операторы и общественное питание.

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ "Сиеста" в составе жилого комплекса "Испанские кварталы", который принял первых посетителей уже в I квартале 2023 г., или торговая галерея в составе ТПУ "Селигерская", открытие которой ожидается в 2024 г. Если в 2023 г. доля классических торговых центров в объеме ожидаемого ввода составляет 67,2%, то в 2024 г. увидим снижение данной доли до 54,7%, в то время как процент торговых площадей в составе ТПУ вырастет почти в 2,5 раза и достигнет отметки в 34,8%. По нашим оценкам, в 2023 г. будет открыто три торговые галереи в составе ТПУ, а в следующем году только две, но большей площадью.

С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно относительно предыдущего квартала и составляет 595 кв. м на 1 000 человек.

Обеспеченность торговыми площадями внутри Москвы также претерпевает определенные изменения. Учитывая прогнозируемый ввод жилья в административных округах Москвы по выпущенным проектным декларациям, ожидается, что с 2023 по 2024 г. столица пополнится 12,3 млн кв. м жилья, что приведет к увеличению населения в отдельных административных округах города. Как результат, основные изменения коснутся СЗАО и САО, где на фоне роста объемов жилья и сокращения объема ввода новых ТЦ будет сокращаться и обеспеченность. Напротив, в 2024 г. за счет ввода новых торговых комплексов существенно вырастет обеспеченность торговыми площадями в ЦАО (+123,2 ед.) и ЗАО (+117,6 ед.).

По итогам шести месяцев 2023 г. объем розничного товарооборота составил 2 967 млрд руб., что на 3,2% ниже, чем в сопоставимых ценах к аналогичному периоду. Ожидается, что во второй половине текущего года темпы роста товарооборота будут сдержанными. Повышение ставки ЦБ РФ сначала на 3,5 п.п. с 8,5% до 12%, а затем на 1 п.п. до 13% простимулирует коммерческие банки увеличивать привлекательность депозитов, что приведет к оттоку денег в банковский сектор.

5.6.5. Финансовые условия

Коммерческие условия в 2023 году остаются неизменными. На протяжении девяти месяцев это было связано с объемом вакантных площадей, вышедших на рынок в начале 2023 г. и требовавших поглощения быстрыми темпами. По итогам III кв. 2023 г. картина начинает меняться, поскольку в качественных торговых объектах уровень вакантности снижается до своих исторических значений, но говорить о повышении базовых ставок пока еще рано.

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 1 000 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 5.8. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы на III 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 - 24 000	15 000 - 26 000	4-7
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
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200–2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	0 - 12 000	4-12
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 (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 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/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

Таблица 5.9. Условия продажи и аренды в коммерческой недвижимости в Москве и Московской области

Профиль арендатора	г. Москва		Московская область		г. Долгопрудный	
	продажа	аренда	продажа	аренда	продажа	аренда
Торговые помещения	494 995	35 112	112 060	15 684	н/д	н/д
Помещения свободного назначения	401 728	22 644	118 767	25 644	н/д	н/д

Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/>

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 15 684 руб./кв. м/год. цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, составляет 112 060 руб./кв. м.

5.6.6. 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 5.10. 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, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27	450 000 000	2 500,0	180 000	https://krasnogorsk.ci an.ru/sale/commercia l/284154535/	Используется в расчете
2	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	67 000 000	272,0	246 324	https://krasnogorsk.ci an.ru/sale/commercia l/288810086/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
3	Московская область, Красногорск, мкр. Мякинино, бул. Строителей, 4к1	250 000 000	800,0	312 500	https://krasnogorsk.ci an.ru/sale/commercia l/249405081/	Помещение расположено в бизнес-центре с пропускным режимом работы. Не используется в качестве аналога
4	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	150 000 000	1 036,0	144 788	https://malinapropert y.ru/property/proper tiesRetail/158976	Используется в расчете
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, Митинская ул., 16	450 000 000	3 046,0	147 735	https://www.avito.ru/moskva/kommerches kaya_nedvizhimost/pr odam_torgovoe_pom eschenie_3046_m_24 48267392	Помещение расположено в апарт-отеле YES. Не используется в качестве аналога
6	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, МКАД, 78-й км, 2к1	312 500 000	2 751,1	113 591	https://youkon.mosco w/catalog/detail/zdani e-92222/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
7	Московская область, Химки, мкр. Левобережный, ул. Пожарского, 22с1	170 000 000	1 474,0	115 332	https://ximki.domclick .ru/card/sale__retail_ _1601464615	Используется в расчете
8	Московская область, Красногорск городской округ, Красногорск, ул. Ленина, 55	178 000 000	1 497,7	118 849	https://krasnogorsk.ci an.ru/sale/commercia l/252775130/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта

№ 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
9	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Юбилейный просп., 70А	160 000 000	634,8	252 048	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/157735?ysclid=lpch2dxos723020718	оценки. Не используется в расчете
10	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6	229 100 000	1 335,0	171 610	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164400	Используется в расчете
11	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 3А	250 000 000	3 000,0	83 334	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/293618849/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
12	Московская область, Реутов, Ашхабадская ул., 2	150 000 000	1 986,0	75 529	https://reutov.cian.ru/sale/commercial/278275695/	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 76 до 313 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 12,0 до 39,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 20,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 32,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 16,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Таблица 5.11. 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	65 000	20,0	39 000	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/291049540/
2	Московская область, Долгопрудный, просп. Пацаева, 7к5	121 000	121,0	12 000	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/212632371/
3	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, Октябрьская ул., 11	350 000	266,0	15 789	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/289287725/
4	Московская область, Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а	300 000	200,0	18 000	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/278375719/
5	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64	210 000	86,0	29 302	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/292161174/
6	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, Лихачевский просп., 64	649 000	576,0	13 521	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/292161174/
7	Московская область, Долгопрудный, Первомайская ул., 3А	164 160	85,4	23 067	https://dolgoprudny.cian.ru/rent/commercial/259251754/

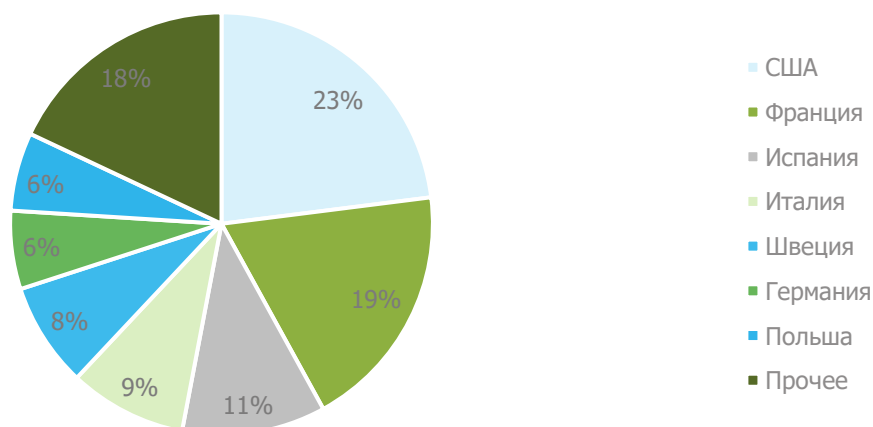
№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
8	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, Первомайская ул., 50	250 000	142,0	21 127	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/291004400/
9	Московская область, Долгопрудный, мкр. Новые Водники, Старое Дмитровское ш., 11	249 998	90,0	33 333	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/294878791/
10	Московская область, Долгопрудный, Первомайская ул., 3А	110 400	73,6	18 000	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/279054518/
11	Московская область, Долгопрудный, мкр. Новые Водники, Набережная ул., 29к1	350 000	270,0	15 556	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/292314695/
12	Московская область, Долгопрудный, мкр. Центральный, просп. Ракетостроителей, 5к1	110 000	60,0	22 000	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/294813079/
13	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, Советская ул., 5	156 000	156,0	12 000	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/287245486/
14	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, Первомайская ул., 44	112 000	70,0	19 200	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/294817282/
15	Московская область, Долгопрудный, мкр. Хлебниково, Госпитальная ул., 8	120 000	120,0	12 000	https://dolgoprudny.cian.ru/re nt/commercial/294855288/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.7. Спрос

После ухода ряда иностранных ритейлеров оставшиеся на рынке российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития.

Рисунок 5.8. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России²⁵, по стране происхождения, % от количества



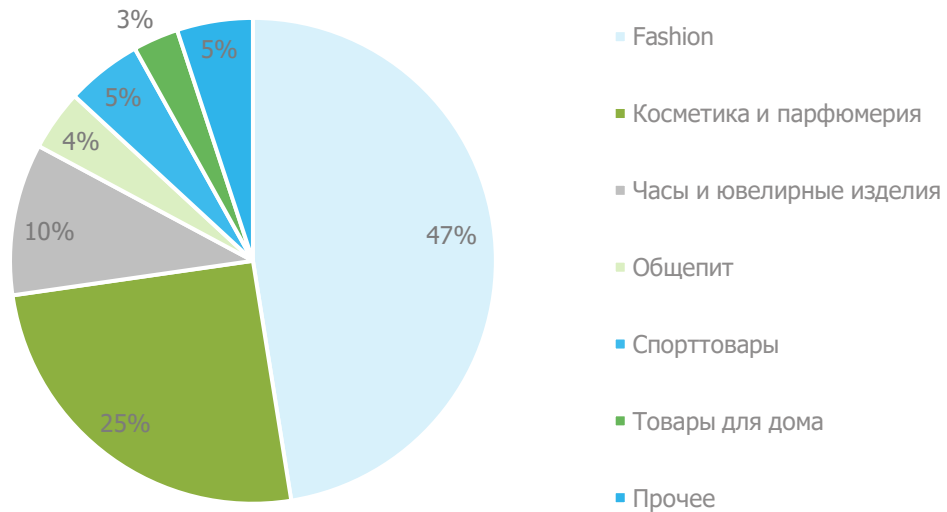
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2022-moskva-torgovye-tsentry/>

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

²⁵ Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

франчайзи, развивающих иностранные бренды, и некоторые международные франчайзи продолжили операционную деятельность магазинов на территории России.

Рисунок 5.9. Структура иностранных брендов, приостановивших свою деятельность в России²⁶, по профилю, % от количества



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

За III квартал 2023 г. на российский рынок вышло четыре новых международных бренда, два из которых турецкие (OXXO, AVVA), один белорусский (Comintern) и один финский (Lassie). Три из четырех относятся к категории "одежда и обувь", один — "товары для детей". Всего с начала года рынок пополнился 20 международными брендами.

Российские ритейлеры за III квартал тоже запустили несколько брендов. Расширяют ассортиментную матрицу уже давно функционирующие на российском рынке ритейлеры. Продолжается также появление старых брендов под новыми вывесками.

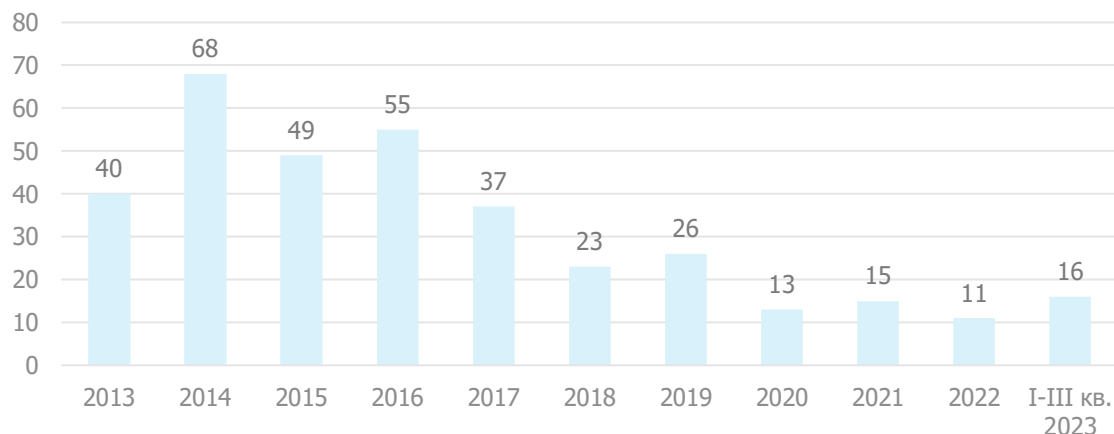
Таблица 5.12. Примеры российских брендов, которые заняли площади ушедших международных ритейлеров в 2023 году в торговых центрах Москвы

Торговый центр	Текущий арендатор	Предыдущий арендатор	Площадь, кв. м
Columbus	Lime	Uniqlo	~ 1 275
Авиапарк	Love Republic	H&M	~ 1 450
Метрополис	Rendez-Vous	Uniqlo	~ 1 165
Европейский	Kalina	Marks&Spencer	~ 2 306
Павелецкая Плаза	Befree	H&M	~ 1 613

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

²⁶ Закрытие онлайн-магазинов/офлайн-магазинов/приостановка поставок продукции

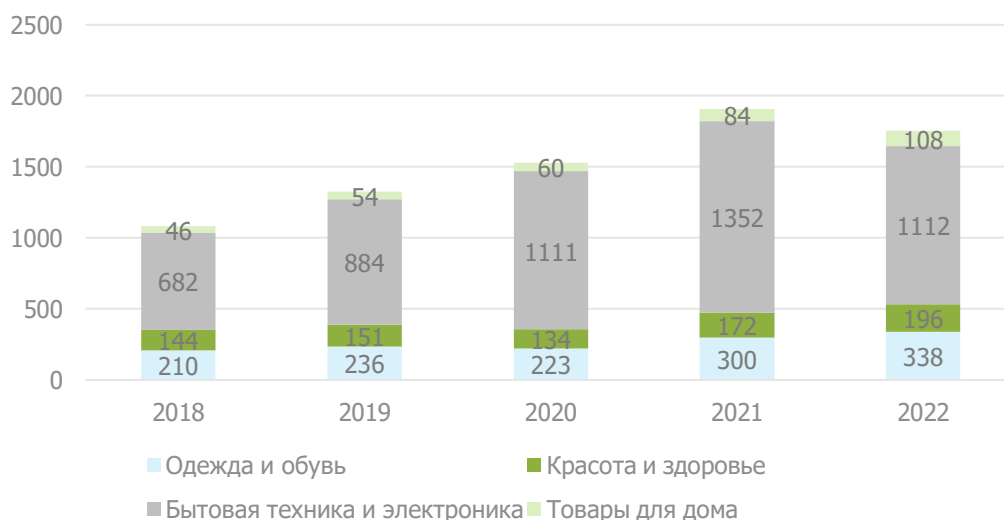
Рисунок 5.10. Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

По опубликованным операционным результатам за 2018–2022 гг. можно сделать вывод, что почти все из представленных категорий, кроме "бытовой техники и электроники", демонстрируют стабильный темп прироста. При этом категория "товары для дома" наиболее активная, что может свидетельствовать о постоянном интересе со стороны потребителей.

Рисунок 5.11. Динамика денежного оборота наиболее крупных ритейлеров (выборочно)²⁷, млрд руб., 2018 –2022 гг.

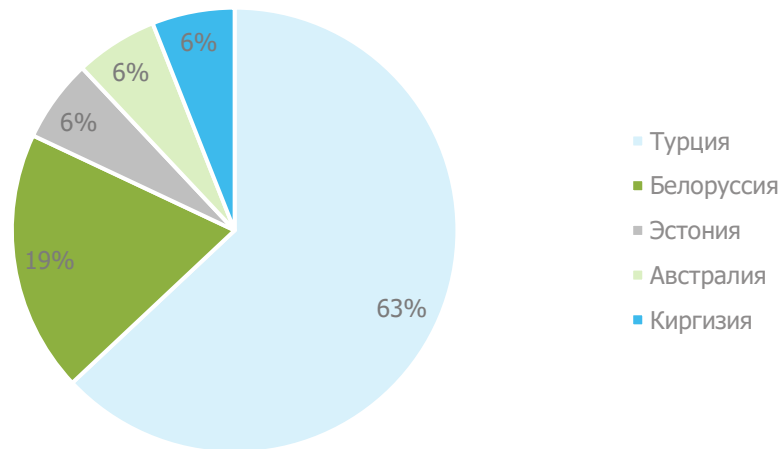


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-torgovaya-vedvizhimost-torgovye-tsentry/>

За девять месяцев на российский рынок вышло 16 новых международных операторов из 5 стран мира: Турции, Белоруссии, Эстонии, Австралии и Киргизии. Это значение превышает показатель всего 2022 года на 46%.

²⁷ Выборка состоит из 24 наиболее крупных и активно развивающихся ритейлеров по категориям "одежда и обувь" – 10 шт., "красота и здоровье" – 6 шт., "бытовая техника и электроника" – 4 шт., "товары для дома" – 4 шт.

Рисунок 5.12. Происхождение международных брендов, вышедших на российский рынок в I–III кв. 2023 г.



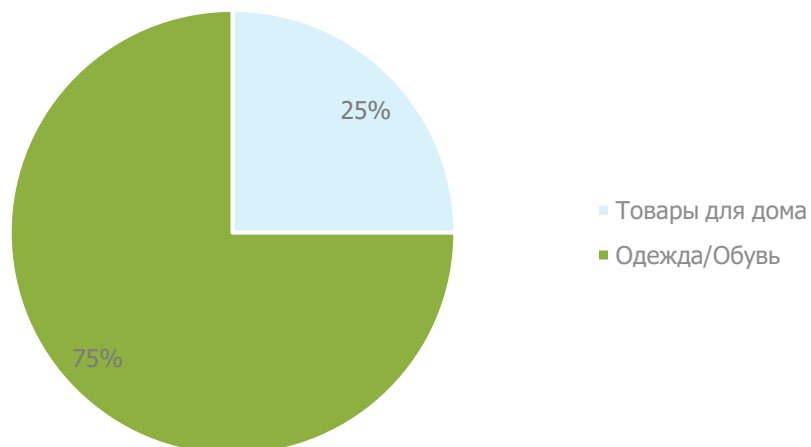
Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

В течение III кв. 2023 г. российский рынок пополнился еще четырьмя иностранными брендами: киргизский бренд женской одежды AYAL, белорусский fashion-оператор Comintern, турецкие одежный ритейлер AVVA и бренд товаров для дома Kelebek.

У новых международных операторов более широкая география открытия первых магазинов в России: Москва, Санкт-Петербург и Уфа. Во многом это связано с тем, что бренды открываются по франшизе опытными игроками, у которых есть своя сеть магазинов, и эти бренды приходят на смену ушедшим западным партнерам.

По-прежнему большинство новых брендов представлено в fashion-сегменте, поскольку одежда и обувь являются товарами, наиболее востребованными у потребителей, после продовольственных.

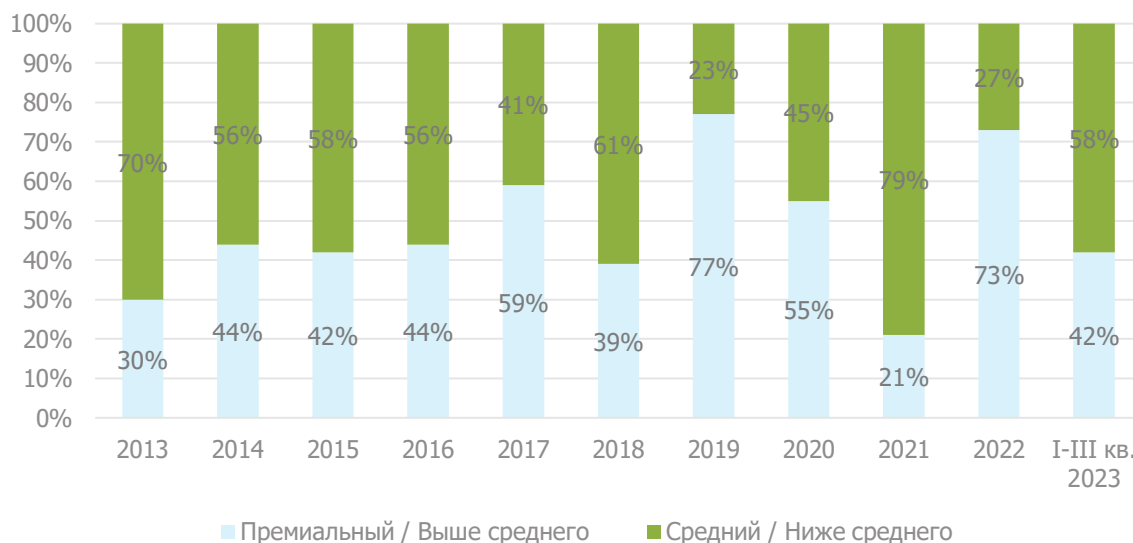
Рисунок 5.13. Профили международных операторов, вышедших в I–III кв. 2023 г.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

Расстановка сил в контексте ценового сегмента за период III кв. 2023 г. изменилась. В настоящий момент большая доля иностранных брендов выходит в ценовом сегменте "ниже среднего / средний". Целевая группа таких операторов гораздо шире, что позволяет им становиться востребованными в более короткие сроки, нежели брендам из премиального сегмента.

Рисунок 5.14. Структура брендов, вышедших на российский рынок, по ценовому сегменту



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

Новые международные операторы постепенно пополняют торговые центры в столице. Среди новых иностранных брендов число offline магазинов увеличивают в основном бренды с востока. Активно растет доля турецкого ретейла, новыми операторами в течение 9 месяцев 2023 г. в сумме было открыто 29 новых магазинов. Практически половина из них приходится на бренды Mudo и Loft. Первый ретейлер за прошедшие девять месяцев открыл восемь магазинов, второй – пять.

Таблица 5.13. Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I–III кв. 2023 г.

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Ценовой сегмент
NetWork	Турция	Мужская и женская одежда	Выше среднего
Club	Турция	Мужская и женская одежда	Выше среднего
Madame Coco	Турция	Товары для дома	Средний
AC&Co	Турция	Мужская одежда	Выше среднего
Loft (Colin's)	Турция	Мужская и женская одежда	Средний
Swed House	Белоруссия	Товары для дома	Средний
BonBon Lingerie	Эстония	Нижнее белье	Средний
Mudo	Турция	Мужская и женская одежда	Ниже среднего
Pizhon	Белоруссия	Мужская одежда	Средний
2XU	Австралия	Спортивная одежда	Выше среднего
Oxho	Турция	Женская одежда	Средний
Karaca Home	Турция	Товары для дома	Средний
AYAL	Киргизия	Женская одежда	Средний
Comintern	Белоруссия	Мужская и женская одежда	Средний
Kelebek	Турция	Товары для дома	Выше среднего
AVVA	Турция	Мужская одежда	Премиальный

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-ndvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

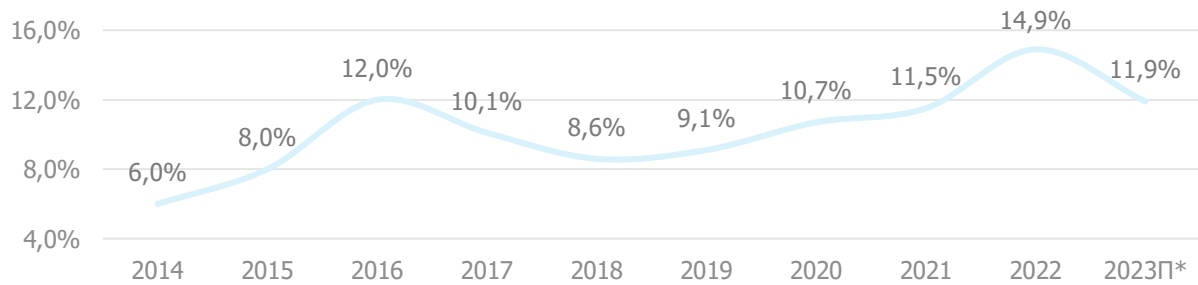
Средний уровень посещаемости торговых центров Москвы к концу III кв. 2023 г. вырос относительно прошлого года. Такая закономерность связана с увеличением присутствия брендов в торговых центрах. Заметно, что большинство игроков рынка возвращаются к offline-ритейлу.

Посещаемость растет медленными темпами, тем не менее ретейлеры разрабатывают новые способы привлечения посетителей, например, создают креативные площадки и кофейни внутри магазинов, предоставляют в торговых центрах более широкий ассортимент товаров, а также предлагают эксклюзивные акции для покупателей.

На фоне постепенной стабилизации экономической ситуации с начала текущего года ожидается, что посещаемость в торговых центрах будет расти по мере заполнения ТЦ новыми арендаторами. Также положительный эффект оказывают многочисленные развлекательные мероприятия, которые собственники торговых центров стали проводить регулярно.

Вакансия продолжает снижаться, изменение к предыдущему кварталу составило –1,7 п.п. Характер изменений обусловлен заполнением части площадок ушедших якорных арендаторов. По нашим оценкам, тенденция к сокращению показателя будет наблюдаться и по итогам 2023 г. Таким образом, можно говорить о стабилизации рынка и возвращении к значениям 2021 г.

Рисунок 5.15. Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2023П²⁸



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

5.6.8. Тенденции

Потребительское поведение

Посещаемость торговых центров малого формата становится стабильной. По данным Focus Technologies, в летний период 2023 г. посещаемость находилась в диапазоне от -2% до +4%. Сегодня при выборе места для повседневных покупок потребитель отдает предпочтение небольшим торговым центрам рядом с домом или магазинам на первых этажах жилого комплекса.

В крупных торговых объектах показатель посещаемости летом 2023 г. по отношению к аналогичному периоду прошлого года "замер" и находился в пределах от -6% до 0%, в то время как в I квартале 2023 г. колебания составляли от -24% до -12%. Такая тенденция может быть обусловлена сокращением вакансии в столичных торговых центрах за счет открытия новых как российских, так и зарубежных брендов, с которыми потребитель хочет "познакомиться".

Развлечения и активности

Торговые центры, давно выступающие местом не только покупок, но и времяпрепровождения, стараются привлекать трафик нестандартными арендаторами. В составе торговых объектов стали появляться VR-пространства, фитнес-клубы и детские центры. Популярными в регионах проекты SPA-салонов с бассейном и термами теперь реализовываются и в столичных торговых комплексах.

Так, визитной карточкой проекта ТРЦ "Фудхолл на Янгеля" стал бассейн на крыше, а в ТРЦ "Зеленопарк" ожидается открытие банного аквадермального комплекса Termoland.

Торговый центр — место впечатлений

Повышается роль внешней привлекательности проекта, так как эта составляющая формирует впечатления посетителей. Торговые центры стараются отвечать ценностям общества, таким как коммуникация, здоровый образ жизни, образование и некоторые другие. Например, в ТЦ "Место встречи Ангара" можно записаться в библиотеку или просто воспользоваться возможностью буккроссинга внутри торгового объекта. Нередки случаи, когда вместо привычного для потребителя фуд-корта собственник отдает предпочтение организации фуд-холла, где ключевыми арендаторами становятся не всем известные сетевые заведения быстрого питания, а более широкий спектр аутентичных кухонь и интересных концепций.

²⁸ Вакантность в 2023 г. указана по итогам III кв. 2023 г.

5.6.9. Прогноз

К концу года ожидается открытие еще четырех торговых объектов общей площадью 43,5 тыс. кв. м. Объем открытий по итогам 2023 г. станет минимальным за последние 5 лет, снижение показателя может составить 35%. Уменьшение нового предложения на рынке предрасполагает к дефициту качественных торговых площадей в ближайшей перспективе.

Что касается уровня вакантности в торговых центрах Москвы, то к концу года ожидается доля свободных площадей на уровне 7,5%.

В течение 9 месяцев поглощение в основном касалось крупных помещений с отделкой. К концу года это предложение будет полностью исчерпано, вакантными будут оставаться помещения от 50 до 150 кв. м. Такие лоты подходят в большинстве своем для реализации новых и молодых концепций, но совсем не являются комплиментарными для стратегий развития брендов – бенефициаров от ухода иностранных ретейлеров.

Доля скрытой вакантности также сократится по итогам года, так как свое переоткрытие анонсировал Decathlon. Также к концу 2023 г. ожидается возвращение в московские торговые центры итальянского бренда OVS. Первое открытие пройдет в ТРЦ "Vegas Крокус Сити".

По итогам 2023 года ожидается рост числа иностранных ретейлеров на российском рынке, а также развитие уже вышедших международных брендов – увеличения количества магазинов и ассортимента.

5.6.10. Выводы

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

- По итогам девяти месяцев 2023 г. в Москве было открыто три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что на 42% ниже по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- На рынке торговой недвижимости отмечается тренд на снижение девелоперской активности и сокращение открытия новых объектов. За девять месяцев 2023 г. были перенесены сроки открытий 9 торговых центров арендопригодной площадью 77,1 тыс. кв. м.
- Что касается форматов торговых центров, то девелоперы в большей степени ориентированы на районные и микрорайонные объекты. Объем строящихся объектов, представленных малоформатными торговыми центрами, составляет 43,5 тыс. кв. м.
- С учетом небольшого объема нового предложения показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями изменился незначительно относительно предыдущего квартала и составляет 595 кв. м на 1 000 человек.
- После ухода ряда иностранных ретейлеров оставшиеся на рынке российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. За III квартал 2023 г. на российский рынок вышло четыре новых международных бренда, два из которых турецкие (OXXO, AVVA), один белорусский (Comintern) и один финский (Lassie).
- За девять месяцев на российский рынок вышло 16 новых международных операторов из 5 стран мира: Турции, Белоруссии, Эстонии, Австралии и Киргизии. Это значение превышает показатель всего 2022 года на 46%.
- По-прежнему большинство новых брендов представлено в fashion-сегменте, поскольку одежда и обувь являются товарами, наиболее востребованными у потребителей, после продовольственных.
- Средний уровень посещаемости торговых центров Москвы к концу III кв. 2023 г. вырос относительно прошлого года. Такая закономерность связана с увеличением присутствия брендов в торговых центрах.
- Вакансия продолжает снижаться, изменение к предыдущему кварталу составило –1,7 п.п. Характер изменений обусловлен заполнением части площадей ушедших якорных арендаторов. По прогнозам аналитиков, тенденция к сокращению показателя будет

наблюдаться и по итогам 2023 г. Таким образом, можно говорить о стабилизации рынка и возвращении к значениям 2021 г.

- 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 1 000 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 Московской области составляет 15 684 руб./кв. м/год. цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, составляет 112 060 руб./кв. м.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 76 до 313 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 12,0 до 39,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 20,3 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 32,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 16,9 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам III 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 5.14. 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	0,00%/+11,11%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

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
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	-15,80%/-7,50%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023 Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не применяется в расчетах	–
7	Местоположение	Шоссе, удаленность от МКАД	-33,35%/0,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31msby6qcrf3uufacvwv7ji7.pdf
8	Субъект региона	г. Москва/Московская область	Не применяется в расчетах	–
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	0,00%/+23,46%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь участка	-6,48%/+4,61%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-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	-13,69%/0,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
19	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-14,42%/0,00%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-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:

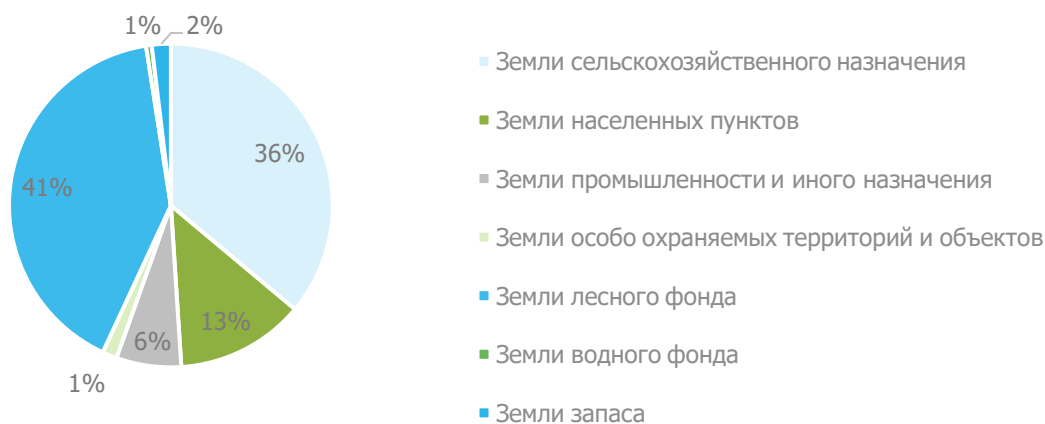
- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

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 землеводствах 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 2023 года составила 4 432,9 тыс. га. Структура земельного фонда по категориям земель в административных границах области представлена на рисунке ниже.

Рисунок 5.16. 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 Подмоскovie очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500–15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10–200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150–350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30–70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700–1 500 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 арендой 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://zdanie.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 получат 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

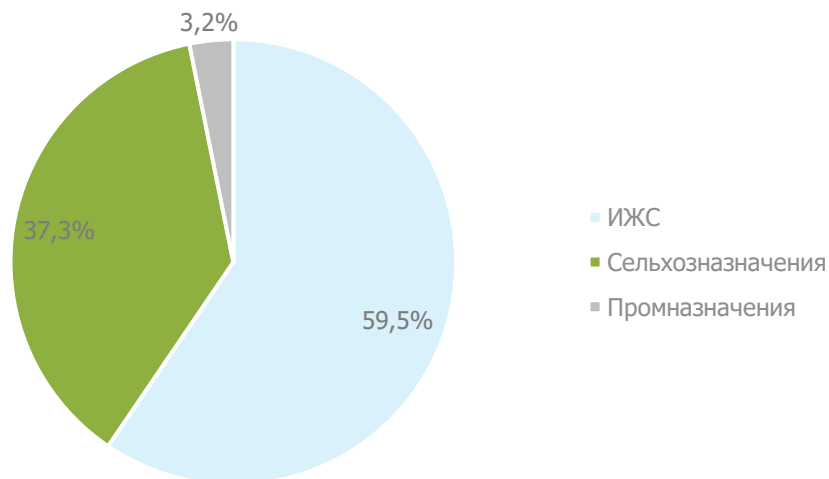
Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются 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 декабрь 2023 г. согласно данным информационного портала Авито³³ в Московской области было выставлено на продажу более 42 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков — это участки под ИЖС (59,5%), участки сельхозназначения составляют 37,3% от общего количества участков на продажу.

Рисунок 5.17. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на декабрь 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-chto-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 апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить 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 Подмосквы очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, удаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

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

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

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

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

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 1,4 млн. руб./сот. до 3,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.15. 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, Красногорск, мкр. Теплый бетон, Октябрьская ул., 10	49 000 000	27,44	1 785 714	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/295017935/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
2	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 121 квартал	150 000 000	92,77	1 616 902	https://www.cian.ru/sale/commercial/275843039/	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, Балашиха, Леоновское ш.	18 000 000	12,00	1 500 000	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/292035132/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
5	г. Москва, Куркинское шоссе, д. 33А, стр. 2	91 500 000	61,05	1 498 771	https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/	Объект-аналог не сопоставим по площади. Не 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
6	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, 4-й микрорайон	150 000 000	100,00	1 500 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/250303558/	Объект-аналог не сопоставим по площади. Не используется в расчете
7	Московская область, Красногорск, п. Ильинское-Усово, ул. Экспериментальная, д. 12	29 900 000	14,68	2 036 785	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/272840845/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
8	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, квартал № 32	170 000 000	119,38	1 424 024	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_119_ga_promnaznacheniya_3544101468	Объект-аналог не сопоставим по площади. Не используется в расчете
9	Московская область, Ленинский г.о., Видное, 5-й микрорайон, микрорайон Радужный, квартал Краски Жизни	85 000 000	40,00	2 125 000	https://www.avito.ru/vidnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promnaznacheniya_3348504930	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
10	Москва, Изюмская ул., 51к1с1	50 000 000	21,33	2 344 116	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_213_sot_promnaznacheniya_3570664186	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
11	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, деревня Сосенки, улица Сосновая, з/у 7А	358 000 000	118,51	3 020 842	https://www.cian.ru/sale/commercial/284572500/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
12	Московская область, р-н Мытищинский с/о Коргошинский д. Высоково	55 000 000	32,82	1 675 807	https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_328_sot_promnaznacheniya_3756257699	Используется в расчете
13	Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки	150 000 000	100,00	1 500 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_3132770293	Объект-аналог не сопоставим по площади. Не используется в расчете
14	Московская область, Одинцовский г.о., Одинцово, Южная ул., 18	100 000 000	60,00	1 666 667	https://www.avito.ru/odinцовo/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_3540084643	Объект-аналог не сопоставим по площади. Не используется в расчете
15	Московская область, Балашиха, микрорайон Первомайский	30 800 000	22,00	1 400 000	https://www.avito.ru/balashikha/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_2893490995	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
16	Московская область, Ленинский городской округ, Придорожного сервиса автодороги МКАД - аэропорт Домодедово зона	43 500 000	27,14	1 602 800	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/271978059/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
17	Московская область, Балашиха, Измайловский Лес жилой комплекс	130 000 000	84,90	1 531 213	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/291452471/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не 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
18	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект	29 000 000	13,85	2 093 863	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/	Используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По состоянию на 01.01.2023 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).
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,4 млн. руб./сот. до 3,0 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. №91н (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 получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости

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.

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.

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

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

⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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 ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

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

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

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.

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.

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

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);
- 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;

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.

- 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;
- 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

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.

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 декабрь 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.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.4estate.ru, www.invist.ru, www.zdanie.info, www.bazametrov.ru,

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

www.allmoscowoffices.ru, и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 12 предложений зданий (или помещений) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.10) и 16 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.15). 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 и пр. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 4 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2 – Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

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

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

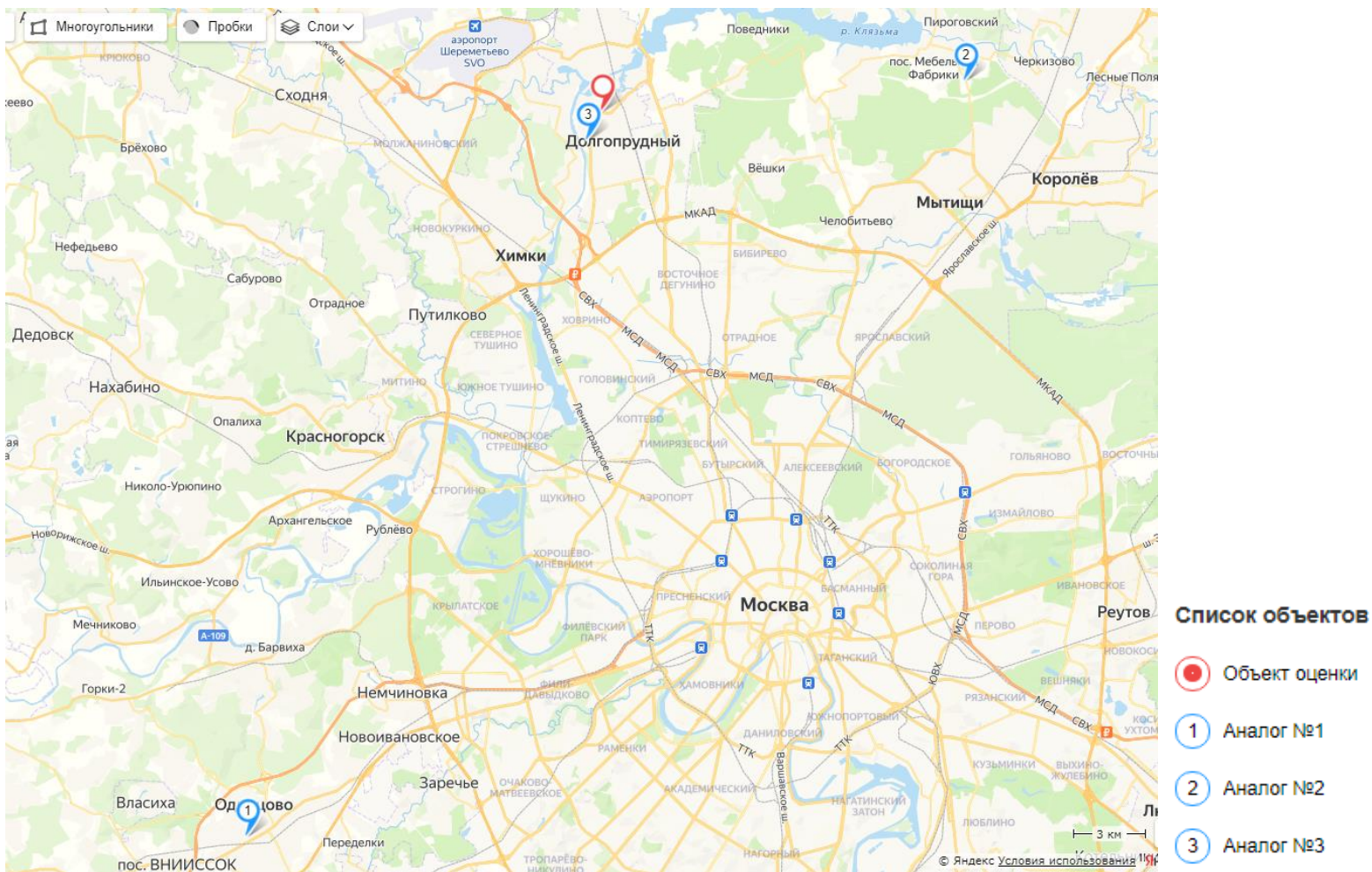
№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)	Земельный участок, право долгосрочной аренды, площадь 13,0 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 25,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:12:0090219:40, право долгосрочной аренды, площадь 32,82 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 55,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:42:0020101:111, право долгосрочной аренды, площадь 13,85 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 29,0 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 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 обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	Московская область, р-н Мытищинский, с/о Коргашинский, д. Высоково	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект
		Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
		Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе
		Север, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, до 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
9	Категория земельного участка	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
11	Общая площадь земельного участка, сот.	20,32	13,00	32,82	13,85
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (есть проект строительства)	Присутствует частично (есть ГПЗУ)

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

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	ТУ на электричество, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	25 000 000	55 000 000	29 000 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		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	55 000 000	29 000 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 923 077	1 675 807	2 093 863
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 "Авито", https://www.avito.ru/mytischizemelnye_uchastki/uchastok_328_sot_promnaznacheniya_3756257699 , 8-916-795-29-47	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 2 500 кв. м, Арендаторы - супермаркет "Верный", магазин "ВкусВилл", магазин товаров для дома "FIX price", ресторан "Град Южный" и другие мелкие ИП, месячный арендный поток по всем арендаторам 4 000 000 рублей. Окупаемость 9,4 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 450 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 1 398 000 руб. с НДС (или 6% от розничного товарооборота). Окупаемость 8,9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 150 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 474,0 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 1 570 000 рублей в месяц, окупаемость 9,2 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

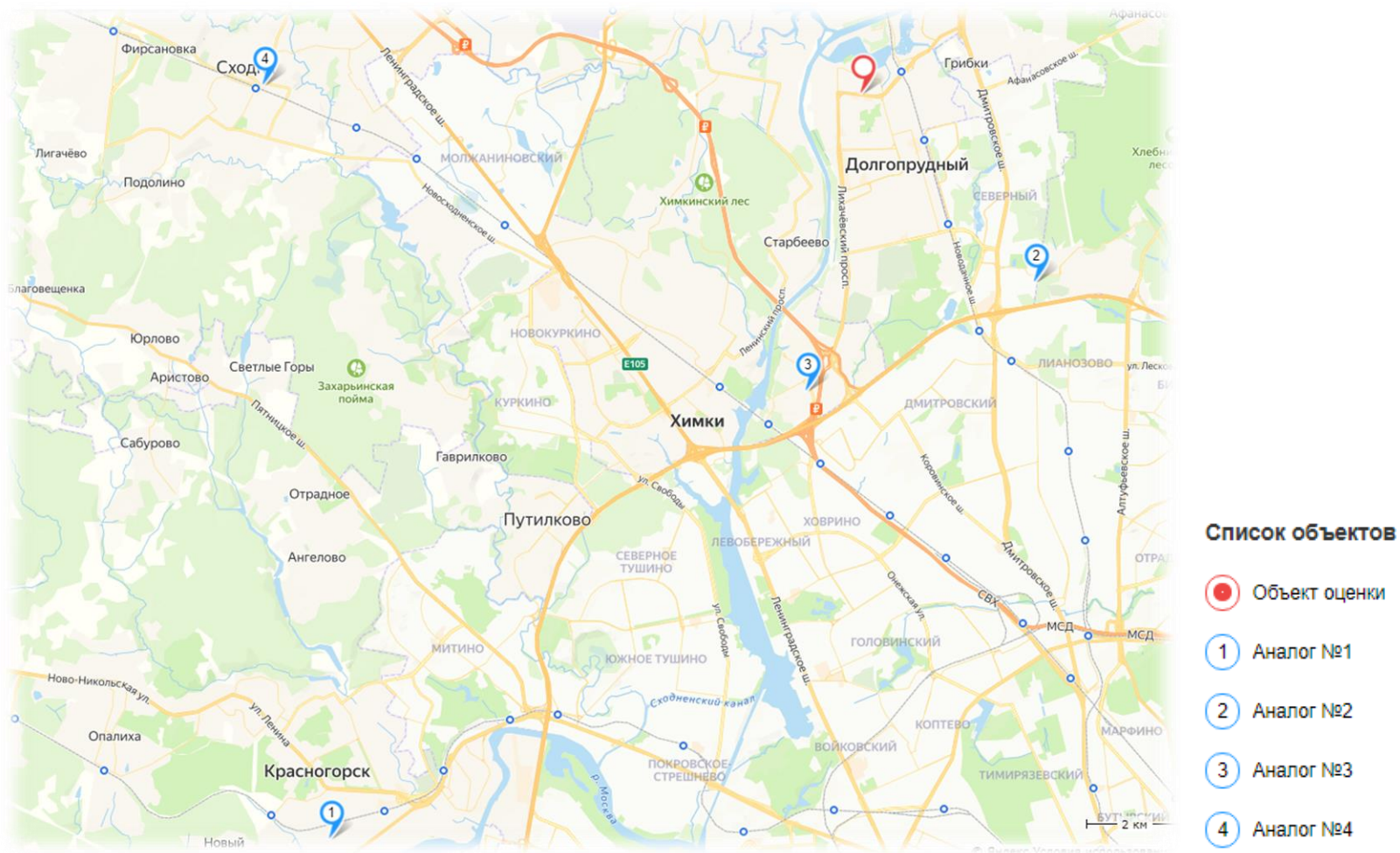
⁹⁰ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ 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 собственности	Право долгосрочной аренды	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	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27	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
		Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
		Дмитровское шоссе	Новорижское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
		Север, до 10 км от МКАД	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
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	2 500,00	1 036,00	1 474,00	1 335,00
12	Этажность	1	1, 2, подвал	1, 2	1, 2	1, 2
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	833,33	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	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	833,33	518,00	724,00	667,50
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	33,33%	50,00%	49,12%	50,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	1 239,60	833,33	518,00	750,00	667,50

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Доля помещений, расположены на втором этаже, %	52,79%	33,33%	50,00%	50,88%	50,00%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	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.	-	450 000 000	150 000 000	170 000 000	229 100 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	144 788	115 332	171 610
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/284154535/ , 8 916 603-02-04	Информационный портал "MalinaProperty", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976 , 8-495-374-90-77	Информационный портал "Домклик", https://ximki.domclick.ru/card/sale_retail__1601464615 , 8-903-599-26-54	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; Субъект региона; Категория земельного участка; Разрешенный вид использования земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура. 	<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; Линия домов; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций. 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций. 	Таблица 7.30
Для единого объекта недвижимости:		
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; 	Таблица 7.31

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Субъект региона; Линия домов; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения; Состояние/уровень фасада 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на субъект региона; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения; Корректировка на состояние/уровень отделки фасада 	

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 части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО 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 на земельный участок

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды). Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть II". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А., приведенного в таблице ниже.

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

Передаваемые имущественные права	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,78	0,87	0,83
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-17,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			20,48%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3287-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	—	20,48%	20,48%	20,48%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) и Справочником оценщика недвижимости-2022.

Таблица 7.8. Величина корректировки на торг для Московской области

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-12,00%	-14,00%	-13,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
2	-7,50%	-15,80%	-11,70%	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.
Среднее значение, %	-9,75%	-14,90%	-12,35%	

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 **(-12,35%)**.

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 1-го полугодия 2023 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2023 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	146 700	
Аналог 1	Московская обл., Одинцовский г.о., Одинцово, 7-й микрорайон Можайское шоссе, 7 км	220 100	-33,35%
Аналог 2	Московская область, р-н Мытищинский, с/о Коргашинский, д. Высоково	127 000	15,51%
Аналог 3	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект	146 700	0,00%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31msby6qcrf3uufacvww7ji7.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	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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	Московская область, р-н Мытищинский, с/о Коргашинский, д. Высоково	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект
	Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе
	Север, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	—	-33,35%	15,51%	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 Statrilt⁹¹. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.11. 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	0,81	0,74	0,89
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)			23,46%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)			-19,00%

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	23,46%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

⁹¹ <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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 Statrielt⁹². Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

В соответствии с вышеуказанным источником, расчет корректировки на площадь можно выразить следующим образом:

$$K = (S_{oo}/S_{oa})^n - 1,$$

где:

S_{oo} - площадь оцениваемого объекта;

S_{oa} - площадь объекта аналога;

n - коэффициент торможения (на основании вышеуказанного источника соответствует значению -0,15 (для земель населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн. человек).

Таблица 7.13. 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	0,714	-0,15	$K s = (S_o/S_a)^{-0,15}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>

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

Таблица 7.14. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	2 032,00	1 300,00	3 282,00	1 385,00
Корректировка на площадь, %	%	—	-6,48%	7,46%	-5,59%

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.

⁹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>

Таблица 7.15. 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 7.16. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Приложения скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15	15,00%	-13,04%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07	7,00%	-6,54%
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08	8,00%	-7,41%
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08	8,00%	-7,41%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18	18,00%	-15,25%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13	13,00%	-11,50%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	ТУ на электричество, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	0,00%	-4,76% ⁹³	0,00%

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	-10,00%	-12,00%	-11,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
2	-8,60%	-17,50%	-13,10%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А.
Среднее значение, %	-9,30%	-14,75%	-12,05%	

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 **(-12,05%)**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

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 1-го полугодия 2023 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2023 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

⁹³ Коэффициент (нижняя граница) Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) 1,05)/1 -1

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	146 700	
Аналог 1	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27	171 000	-14,21%
Аналог 2	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	146 700	0,00%
Аналог 3	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	154 100	-4,80%
Аналог 4	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6	154 100	-4,80%

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31msby6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>, анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27	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	Новорижское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
	Север, до 10 км от МКАД	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 (%)	—	-14,21%	0,00%	-4,80%	-4,80%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на 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 большой 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)	0,73	0,67	0,78
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)		36,99%	
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)		-27,00%	

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3258-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-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%	36,99%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале 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	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,673

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

⁹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3258-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

⁹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-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	2 500,00	1 036,00	1 474,00	1 335,00
Корректировка на размер общей площади, %	—	1,01%	-12,27%	-7,18%	-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	0,68	0,81	0,74
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,87
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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, подвал	1, 2	1, 2	1, 2
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	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%	33,33%	50,00%	49,12%	50,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	33,33%	50,00%	50,88%	50,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	—	7,44%	-0,32%	-0,22%	-0,32%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

⁹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3263-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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).

Корректировка на состояние/уровень отделки фасада

По состоянию на дату оценки ведутся ремонтные работы фасада и крыльца оцениваемого здания. Стоимость работ в соответствии с Договором поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г. составляет 7 117 484,31 руб. НДС не облагается. На дату оценки величина понесенных затрат составляет 4 422 818,21 руб. НДС не облагается. Таким образом, стоимость ремонтных работ, оставшаяся к оплате, составляет **2 694 666,10 руб. НДС не облагается.**

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

251 293 000 (Двести пятьдесят один миллион двести девяносто три тысячи) руб.

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 923 077	1 675 807	2 093 863	
3	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	20,48%	20,48%	20,48%	
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 316 960	2 019 045	2 522 726	
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	
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 316 960	2 019 045	2 522 726	
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 316 960	2 019 045	2 522 726	
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,35%	-12,35%	-12,35%	
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 030 816	1 769 693	2 211 170	
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 030 816	1 769 693	2 211 170	
	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	Московская область, р-н Мытищинский, с/о Коргашинский, д. Высоково	Московская область, г. Долгопрудный, мкр-н Лихачево, Лихачевский проспект
Дмитровское шоссе			Можайское шоссе	Ярославское шоссе	Дмитровское шоссе	
Север, до 10 км от МКАД			Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)			-	-33,35%	15,51%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС			-	1 353 569	2 044 204	2 211 170

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка на статус субъекта региона (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		1 353 569	2 044 204	2 211 170
10	Линия дома	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %		23,46%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		1 671 073	2 044 204	2 211 170
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 671 073	2 044 204	2 211 170
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
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 671 073	2 044 204	2 211 170
13	Площадь земельного участка, сот.	20,32	13,00	32,82	13,85
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-6,48%	7,46%	-5,59%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 562 782	2 196 628	2 087 618
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 562 782	2 196 628	2 087 618
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 562 782	2 196 628	2 087 618
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 562 782	2 196 628	2 087 618
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует частично (есть проект строительства)	Присутствует частично (есть ГПЗУ)
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	-10,71%	-10,71%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		1 562 782	1 961 275	1 863 944

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	ТУ на электричество, остальные коммуникации по границе	Коммуникации по границе
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-4,76%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 562 782	1 867 881	1 863 944
	Показатель совокупной корректировки	-	96,12%	71,28%	49,13%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,04	1,40	2,04
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,23%	31,33%	45,44%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				1 795 217
	Стоимость 1 сот. права собственности земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается				
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				
	Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается				
	36 479 000				

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	-	180 000	144 788	115 332	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	-	180 000	144 788	115 332	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	-	180 000	144 788	115 332	171 610
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	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	-	180 000	144 788	115 332	171 610
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-12,05%	-12,05%	-12,05%	-12,05%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	158 310	127 341	101 435	150 931
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023
	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	-	158 310	127 341	101 435	150 931
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27 Новорижское шоссе	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б Дмитровское шоссе	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1 Ленинградское шоссе	Московская область, Химки, мкр-н Сходня, ул. Первомайская, д. 6 Ленинградское шоссе
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	Север, до 10 км от МКАД	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
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	135 813	127 341	96 564	143 684
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	-	135 813	122 443	96 564	143 684
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%	36,99%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	135 813	122 443	132 279	143 684
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	-	135 813	122 443	132 279	143 684
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	2 500,00	1 036,00	1 474,00	1 335,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,01%	-12,27%	-7,18%	-8,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	137 182	107 418	122 783	131 271
13	Этаж расположения	1	1, 2, подвал	1, 2	1, 2	1, 2
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	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%	33,33%	50,00%	49,12%	50,00%
	Доля помещений, расположены на втором этаже, %	52,79%	33,33%	50,00%	50,88%	50,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	7,44%	-0,32%	-0,22%	-0,32%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	147 395	107 069	122 509	130 845
	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	-	147 395	107 069	122 509	130 845
	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	-	147 395	107 069	122 509	130 845
	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	-	147 395	107 069	122 509	130 845
	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	-	147 395	107 069	122 509	130 845
	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	-	147 395	107 069	122 509	130 845
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	147 395	107 069	122 509	130 845
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	147 395	107 069	122 509	130 845
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	34,71%	28,49%	61,24%	25,82%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,88	3,51	1,63	3,87
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,21%	29,50%	13,73%	32,56%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					126 694
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					126 694
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					297 490 000
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					36 479 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					253 988 000
	Стоимость работ по ремонту фасада (без НДС), руб.					2 694 666
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости с учетом стоимости работ по ремонту фасада, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					251 293 000

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 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 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 5.8 - Таблица 5.9, Таблица 5.11, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 051,00 руб./кв. м/год (от 12 000 до 37 333 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 17 051 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 12,0 до 39,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 10,0 до 32,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.11); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 15 684 руб./кв. м/год без НДС (Таблица 5.9).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 17 051,00 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	1 109,4	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
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

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
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	28 000	336 000,00
28	9,00	23 333	280 000,00
29	22,60	30 042	360 500,00
Итого	1 762,80	2 504 780,00	30 057 360,00

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 17 051 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	17 051	3 103 267
Итого			3 103 267

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 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 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 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 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	12,00%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
Nikoliers	11,90%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
KnightFrank	9,80%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023
Статриелт	11,00%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda
IBC Real Estate	12,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2023-q3/
CORE.XP	10,40%	https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kvartal-2023
Среднее значение	11,18%	

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 **4,30%**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").

⁹⁹ Текущий уровень недозагрузки составляет 9,36%

¹⁰⁰ 4,30% = 11 553 000 руб./ 30 057 360 руб.* 11,18%, где:
11 553 000 руб. — годовая выручка от арендатора с краткосрочными договорами аренды,
30 057 360 руб. — 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.

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;
- величина ежегодных отчислений на амортизацию единицы (ремонт фасада);
- 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.

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 Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) 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	9 342,00	8 034,00
	в том числе:		
1.1	Эксплуатационные расходы	6 153,00	5 292,00

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023

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

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	5 292,00	4 410,00
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 742,00	2 742,00
	Итого	8 034,00	7 152,00

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 ЭУ, 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	3 307,50	=4 410,00*0,75
2	Коммунальные платежи	1 102,50	=4 410,00*0,25
3	Постоянные расходы	2 742,00	
	Итого	7 152,00	

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	1 944,80
3	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 762,80
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)	3 307,50
6	Величина коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	1 102,50
7	Величина эксплуатационных и коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	802 620

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 **1 855 054 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 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 для торговой недвижимости **0,04%** 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.

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

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 (Таблица 8.19)	руб. без НДС	213 699 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.19)	руб. без НДС	206 575 700
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.19)	руб. без НДС	210 137 350
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,04%
5	Расходы на страхование	руб./год	90 359

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,04% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **90 359 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./год**¹⁰⁴.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

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

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1), \text{ где:}$$

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 11,7502%¹⁰⁵);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹⁰⁶).

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

$$РФ = SFF \times FV(Z_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(Z_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹⁰⁷;

¹⁰⁴ 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)

¹⁰⁵ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹⁰⁶ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹⁰⁷ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

$D_{кз}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%¹⁰⁸);

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

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

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

Наименование показателя	2023	2024	2025
Инфляция	6,38%	4,51%	4,05%
Прогнозный период	0,06	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,05	1,04
Наименование показателя	2026	2027	2028
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	2029	2030	2031
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	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	0,94
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2061

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

¹⁰⁸К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Таблица 8.14. 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-czetrov-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	08.12.2023
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,7502%
Площадь объекта оценки, кв. м	2 348,1
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	51 853 875
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ¹⁰⁹
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	38 890 406
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁰
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹¹¹
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	5 833 561
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2061
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	12 869 639
Фактор фонда возмещения	0,0143
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	183 855

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

¹⁰⁹ 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

¹¹⁰ 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%.

¹¹¹ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

Определение величины ежегодных отчислений на амортизацию единицы (ремонт фасада)

По состоянию на дату оценки ведутся ремонтные работы фасада и крыльца оцениваемого здания. Стоимость работ в соответствии с Договором поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г. составляет **7 117 484,31 руб. НДС не облагается.**

Для расчета суммы ежегодных платежей на амортизацию единицы (ремонт фасада) применяется формула взноса на амортизацию единицы (PMT), показывающая величину равновеликих платежей, которые необходимы для полной амортизации единицы (стоимости ремонта фасада):

$$PMT = (PV \times i) / (1 - (1+i)^{-n}), \text{ где:}$$

PV — текущая стоимость ремонтных работ фасада оцениваемого здания, руб.;

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 — 11,7502%¹¹²);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹³).

Таблица 8.16. Расчет величины ежегодных отчислений на амортизацию единицы (ремонт фасада)

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	08.12.2023
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	11,7502%
Текущая стоимость ремонтных работ (PV) (без учета НДС), руб.	7 117 484
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹¹⁴
Взнос на амортизацию единицы	0,1318
Величина ежегодных отчислений на амортизацию единицы (без учета НДС), руб.	937 999

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;

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

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

¹¹⁴ Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

- 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 среднего значения, в размере 2,0% от действительного валового дохода.

Таблица 8.17. 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. 8.19.

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 **10,22%** на основании рыночных данных.

Таблица 8.18. Расчет коэффициента капитализации

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
СтатРиэлт	8,00%	9,00%	8,50%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2023-goda
СРД №33, октябрь 2023 г.	9,50%	10,70%	10,10%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023
Nikolliers	10,00%	11,00%	10,50%	https://nikolliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-investitsii/
Лейфер	5,70%	13,90%	9,80%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
	9,20%	13,70%	11,40%	
CORE.XP	10,50%	11,50%	11,00%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhimost-rossii-iii-kv-2023
Среднее значение	8,82%	11,63%	10,22%	

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 8.19. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 348,10
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 944,80
2.1.	Арендпригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 762,80
2.2.	Арендпригодная площадь земельного участка, по которым заключены договоры аренды	кв. м	184,00
2.2.	Арендпригодная площадь вакантных помещений	кв. м	182,00
3	Текущий уровень недозагрузки по площадям	%	9,36%
4	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	%	11,18%
5	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	17 051
6	ПВД от оцениваемого объекта (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	34 780 627
6.1.	ПВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	30 057 360
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	3 103 267
7	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	4,30%
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	30 385 350
9.1.	ДВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	28 765 350
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	213 699 000
13	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	206 575 700
14	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	210 137 350
15	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 855 054)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(90 359)
17	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(183 855)
18	Величина ежегодных отчислений на амортизацию единицы (ремонт фасада)	руб./год без НДС	(937 999)
19	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(802 620)
20	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	—
21	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(347 927)
22	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	—
23	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(607 707)
24	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(4 825 521)
25	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	25 559 828
26	Коэффициент капитализации	%	10,22%
27	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	250 178 000
27.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	36 479 000
28	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	292 917 800
28.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	36 479 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

250 178 000 (Двести пятьдесят миллионов сто семьдесят 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):

250 736 000 (Двести пятьдесят миллионов семьсот тридцать шесть тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	251 293 000	0,5	125 647 000
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	250 178 000	0,5	125 089 000
3	Стоимость помещения в рамках затратного подхода	Не использовался	-	-
4	Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:			250 736 000
4.1.	справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	36 479 000	1,0	36 479 000
4.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (без НДС)			214 257 000

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, Федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федеральному стандарту оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федеральному стандарту оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федеральному стандарту оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федеральному стандарту оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8)" от 01.06.2015 г., Федеральному стандарту 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;
- копия договора поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "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.statirelt.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»

Для документов

ООО/УФ

М.П.

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

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: 29 сентября 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
г. Москва, 119017, 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.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 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"

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

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», ИИН: 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	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 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	
			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 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:		
	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



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

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	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39934797103САВЕ197А3173САД8А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</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	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	Условные обозначения:		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39934797103САВЕ197А3173САД8А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39949707103САВЕ197А21С1АД50А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	
полное наименование должности	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
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016				
Кадастровый номер:			50:42:0010208:15	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	490504.64	2188690.48	-	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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39949707103САВЕ197А21С1АД50А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	
полное наименование должности	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	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 3981879710315461974215163047478 Выходное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

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

Здание			
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 Папаева, 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	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

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	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	владелец 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 Сертификат: 39819970103САИД1743743AD9A78 Выходок: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 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	
			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 залоге 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:		
	сведения 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: 50-09/060/2012-350

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39819970103САИД1743743AD9A78 Выходок: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2025	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 5

Знание			
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 таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



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

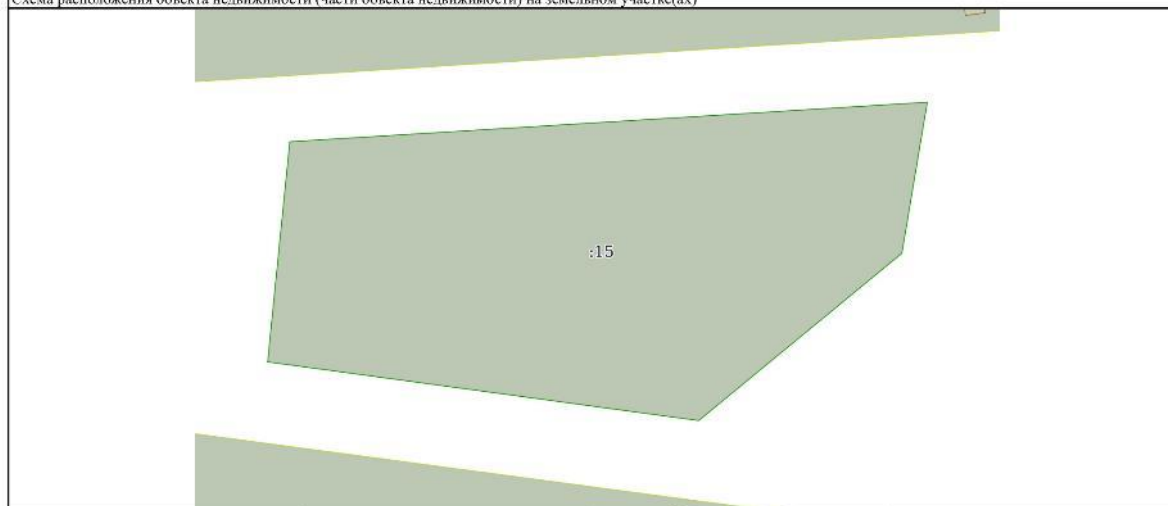
Лист 6

Знание			
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	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)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 3993197971035461974215742047475 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	_____ инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

КОПИЯ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Ракопрудинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Торговый комплекс
(назначение нежилого строения)

Район Ракопрудинского

Город (пос.) Ракопрудинский

Улица (пер.) пр-т Стацареве д. 8-12

квартал №

инвентарный №



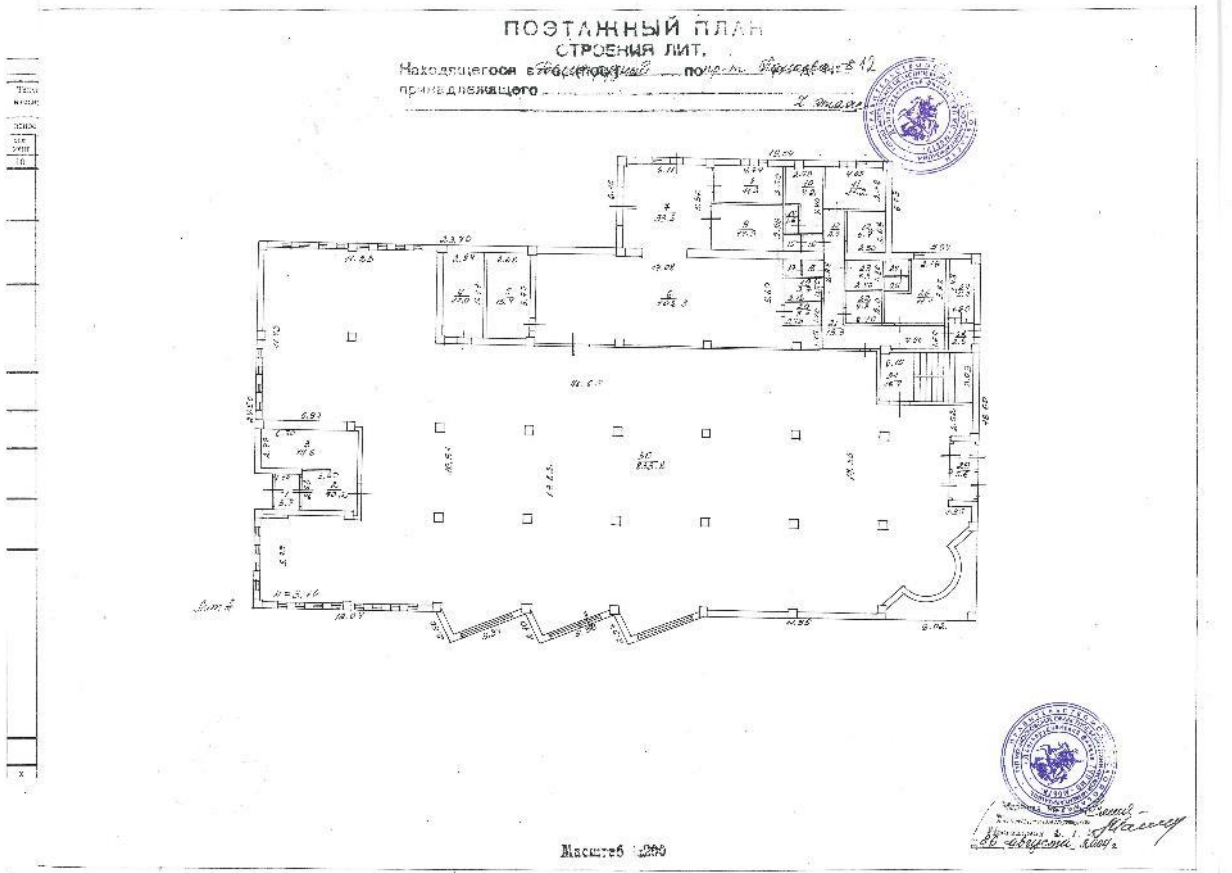
Форма технического паспорта
утверждена приказом по МЖКХ РСФСР
от 29 декабря № 576

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

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





ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A	I		1	тамбур			3.9		
				2	коридор			10.2		
				3	подсобное			17.6		
				4	основное		17.0			
				5	"		15.4			
				6	дебаркадер		102.3			
				7	"		33.8			
				8	кладовая		11.8			
				9	основная		14.3			
				10	гардеробн.			9.2		
				11	администр. кабинет		11.2			
				12	проезд. пещи		6.7			
				13	коридор			3.7		
				14	душевая			7.6		
				15	сан-узел			1.2		
				16	"			1.4		
				17	"			1.2		
				18	"			1.4		
				19	подсобная			3.7		
				20	"			3.5		
				21	коридор			19.3		
				22	кабинет администрации		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	



Виниф -

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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



1	2	3	4	5	6	7	8		10	11
							основная	вспомогательная		
	A	II			1	Венткамера	1	14.9		
					2	кладовая	22.1			
					3	администр.	17.6			
					4	коридор		20.4		
					5	сан-узел		3.4		
					6	"		5.6		
					7	кладовая	3.5			
					8	коридор		3.8		
					9	касса	3.5			
					10	навесная	32.2			
					11	коридор		18.0		
					12	навесной	22.8			
					13	"	23.5			
					14	"	35.7			
					15	"	34.3			
					16	"	34.2			
					17	"	66.1			
					18	"	32.5			
					19	коридор		172.6		
					20	навесной	33.2			
					21	"	20.4			
					22	"	20.3			
					23	"	20.3			
					24	"	11.9			
					25	"	12.3			
					26	"	20.3			
					27	"	10.2			
					28	"	10.1			
					29	"	10.0			
					30	"	10.1			
					31	"	32.5			
					32	"	18.5			

К сведению владельца здания

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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 стоимости¹¹⁵.

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 принуждения¹¹⁶.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹¹⁷.

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 инвестиций¹¹⁸.

¹¹⁵ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁶ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁷ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁸ 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 маркетинга¹¹⁹.

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 оценки¹²⁰, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹²¹

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹²².

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹²³.

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 активом¹²⁴.

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 устаревания¹²⁵.

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 принуждения¹²⁶.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹²⁷ Наиболее эффективное использование должно

¹¹⁹ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁰ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²¹ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²² п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²³ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁴ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁵ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁶ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁷ 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.¹²⁸

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²⁹.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁰.

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 дохода¹³¹.

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 дату¹³².

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 перепродаже¹³³.

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 риска¹³⁴.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³⁵.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹³⁶

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,

¹²⁸ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁰ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹³¹ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹³⁴ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁵ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹³⁶ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

- 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.

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)¹³⁷.

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 цен¹³⁸.

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 выгоды¹³⁹.

Основные средства¹⁴⁰ 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 услуги¹⁴¹.

¹³⁷ IFRS 1, п. 3.

¹³⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹³⁹ IAS 38, п. 8.

¹⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

Балансовая стоимость¹⁴² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁴³ — 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 актива¹⁴⁴.

Инвестиционное имущество¹⁴⁵ – 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 целях¹⁴⁶.

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 факторами¹⁴⁷.

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 стоимости¹⁴⁸.

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 принуждения¹⁴⁹.

¹⁴² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁷ IAS 1, п. 7.

¹⁴⁸ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁵⁰

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.¹⁵¹

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.¹⁵²

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.

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 оборудование¹⁵³.

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.

¹⁵⁰ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵¹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵² п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив¹⁵⁴.

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 передаваться¹⁵⁵.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁵⁶.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁵⁷:

- 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 финансовой¹⁵⁸:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;

¹⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁵⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁵⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

- 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.

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 имущества¹⁵⁹:

- 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;

¹⁵⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

- 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 стандарта¹⁶⁰:

- 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 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 целях¹⁶¹.

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 активами¹⁶².

¹⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁶¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁶² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

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 актива¹⁶³.

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.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁶⁴ 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"¹⁶⁵.

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

¹⁶³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁴ Фонд МСФО.

¹⁶⁵ Фонд МСФО.

операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁶⁶.

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 стоимости¹⁶⁷.

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 таковых¹⁶⁸.

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 условиях¹⁶⁹.

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 обязательства¹⁷⁰.

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 образом¹⁷¹.

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 обязательства¹⁷².

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 2.

¹⁶⁷ IFRS 13, п. 3.

¹⁶⁸ IFRS 13, п. 11.

¹⁶⁹ IFRS 13, п. 15.

¹⁷⁰ IFRS 13, п. 16.

¹⁷¹ IFRS 13, п. 27.

¹⁷² IFRS 13, п. 32.

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).¹⁷³

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 дохода¹⁷⁴.

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:¹⁷⁵

- 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

¹⁷³ IFRS 13, п. 38.

¹⁷⁴ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

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 аудита¹⁷⁶.

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 России¹⁷⁷.

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.

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁷⁷ 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 замещения¹⁷⁸.

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 создан¹⁷⁹.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁸⁰:

- 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;

¹⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁸⁰ 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:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

C_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁸¹);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

¹⁸¹ 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 методы¹⁸²:

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 технологий¹⁸³.

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 объекта¹⁸⁴.

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 активов¹⁸⁵.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁸⁶:

- 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 целом¹⁸⁷.

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 информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁸⁶ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁸⁷ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

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"¹⁸⁸ 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:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + П_{пр}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

¹⁸⁸ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

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);

C_a — стоимость конструктивного элемента подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Φ_o — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Φ_a — 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.¹⁸⁹

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

С₆ – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

К – 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 **С₆**, 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®.

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 проект¹⁹⁰.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁹¹:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

¹⁸⁹ Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁹⁰ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁹¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

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, товаров¹⁹².

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:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%}),$$

где:

Иф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — 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:

$$ЗЗ = (И_{п} + И_{к}) \times (1 + И_{ф\%})^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

¹⁹² <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{\Phi} \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n] - 1$$

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_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} 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"¹⁹³. "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"¹⁹⁴.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁹⁵.

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 Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁹⁵ 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.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков¹⁹⁶:

- 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 ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- 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									

¹⁹⁶ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ 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
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	Несовершенства 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									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений										ni
Взвешенный итог										ki
Итого:										
Количество факторов										K
Премия за риск строительства объекта, %										49 %

Источник: www.inventech.ru/lib/business-plan

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся¹⁹⁷:

- 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:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

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:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

¹⁹⁷ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относятся¹⁹⁸:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа¹⁹⁹:

- 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:

$$I_{\text{физ.}} = \text{ХВ} * \text{СПС} * 100\%,$$

где:

I_{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 актива²⁰⁰.

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 фондов²⁰¹.

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";

¹⁹⁸ 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

¹⁹⁹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

²⁰⁰ 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)

²⁰¹ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

- 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 относят²⁰²:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания²⁰³:

- метод суммирования затрат на устранение;
- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

²⁰² 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

²⁰³ 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 изданиях²⁰⁴.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²⁰⁵:

- 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 изданиях²⁰⁶.

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 изданиях²⁰⁷. 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.

²⁰⁴ 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.

²⁰⁵ 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.

²⁰⁶ 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.

²⁰⁷ 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 замещения²⁰⁸.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²⁰⁹:

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 учитывать²¹⁰:

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;

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²⁰⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²¹⁰ 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 методы²¹¹:

- 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 цену²¹².

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.

²¹¹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²¹² 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-аналогов²¹³.

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.

²¹³ 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 выгоды²¹⁴.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²¹⁵:

- 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)²¹⁶.

Основные этапы доходного подхода²¹⁷:

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 учитываются²¹⁸:

- 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 сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²¹⁹:

- 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 периода²²⁰.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²²¹:

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)²²².

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);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²²⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²²¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²²² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- 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) одновременно²²³.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²²⁴:

- 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.

Метод прямой капитализации дохода

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка

²²³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²²⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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, если²²⁵:

- 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 расходов²²⁶. 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 неиспользования площадей;

D_{пр} — прочие доходы.

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

²²⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²²⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²²⁷:

- 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 дохода²²⁸.

Операционные расходы делятся²²⁹:

- 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.

²²⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²²⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²²⁹ 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"²³⁰. 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

²³⁰ 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 участок²³¹

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.

²³¹ <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 стоимости²³². 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.

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

²³² Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²³³.

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"²³⁴.

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).

²³³ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²³⁴ 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 средства²³⁵.

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 проводиться²³⁶ 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 ($D_{кэ}$);
- 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:

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times D_{кэ} \times D_{кв}$$

где:

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

$D_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times K_{ув}$$

где:

$PV(Зс)$ — стоимость строительства аналогичного объекта;

²³⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³⁶ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

К_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **К_{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 рынка²³⁷, 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 уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесечная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

²³⁷ "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", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;

- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

В таблице ниже приведена шкала премий за риск инвестирования в недвижимость.

Таблица 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 A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный	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,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	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, если²³⁸:

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

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.

²³⁸ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины 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:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

On — 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, если²³⁹:

- 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.

²³⁹ 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 единичными 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 простаивающих 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**²⁴⁰ определения стоимости земли.

²⁴⁰ "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 оценки²⁴¹.

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."²⁴².

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 оценки²⁴³.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁴⁴.

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 округления²⁴⁵.

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

²⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁴³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁴⁵ 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 групп²⁴⁶:

- 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.

²⁴⁶ 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.

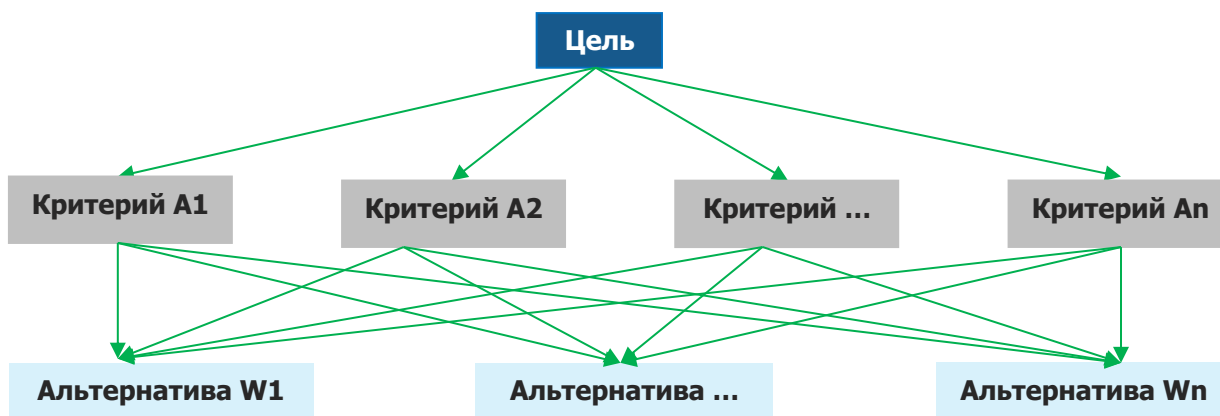
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
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	...	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

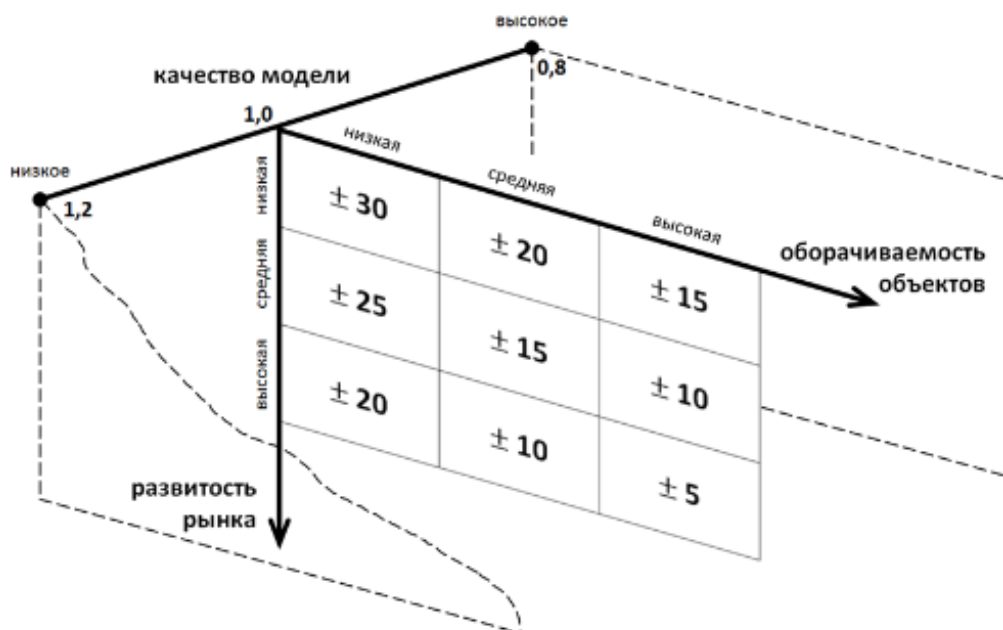
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно 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"²⁴⁷ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴⁸



Источник: <http://srosoret.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.

²⁴⁷ <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁴⁸ 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://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennyj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11. Показатель качества модели (к), 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 оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennyj-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).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 \pm d_{\%}/100\%),$$

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

Земля промназначения, 9,6 сот. 9 271 000 ₽
Следующее объявления >

Земля промназначения, 200 сот. 6 000 000 ₽

ЦИАН

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

Аналог 2

Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_328_sot_promnaznacheniya_3756257699, 8-916-795-29-47

Участок 32,8 сот. (промназнач.) 55 000 000 ₽
1676 829 ₽ за сотку
Оформите беспроцентный кредит Гад 0% % Подробнее

8 916 795-29-47
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продать? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Этажи Москва
Агентство
На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Петр Синев

Об участке
Площадь: 32,8 сот. Расстояние от МКАД: 8 км

Расположение

Волшебные мечты в квадратные метры!
1 кв. квартира, 33 кв. м/22 кв. м
9 750 000 ₽

ГАЗПРОМБАНК
Быстрый кредит по низкой ставке

COFRESH
АВТО В КРЕДИТ У СОБСТВЕННИКА

Аналог 3

Информационный портал "Циан", <https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/274825108/>, 8-909-905-46-177

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

29 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 28 130 000

Цена за сотку 2 086 331 Р

Налог УСН

+7 909 905-46-17

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РИЕЛТОР
 ID 20134
 1.0 - 4 | Документы проверены

Вклад на 3 года
 Увеличьте доход от продажи недвижимости 14.5%
 РИЕЛТИНГ

Ритейл в премиум ЖК PRIDE
 Коммерческое пространство для вашего бизнеса. Помещение от 20 м². Скидка до 5%
 +7 (495) 955-12-43

Ритейл - Прайв. Застройщик и реализователь ООО «СЗ «ГЛАЙД САВЕЛОВСКАЯ», ОГРН 5137746154298. Москва, ул. Мухоморова, д.3, эт.4, пом.1, пом.22. Проектная декларация на сайте застройщика. Акция действует до истечения срока действия описанных условий.

Перейти на сайт

Площадь участка 13,9 сот.

Категория Участок поселений

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

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/н: 50:42:0020101:111
 Разрешенное использование: магазины

Электрическая мощность 15 кВт, коммуникации по границе участка.

Есть действующий ГПЗУ, направим по запросу.

Тип сделки:
 Продажа по ДКП

Напишите автору

Связаться со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

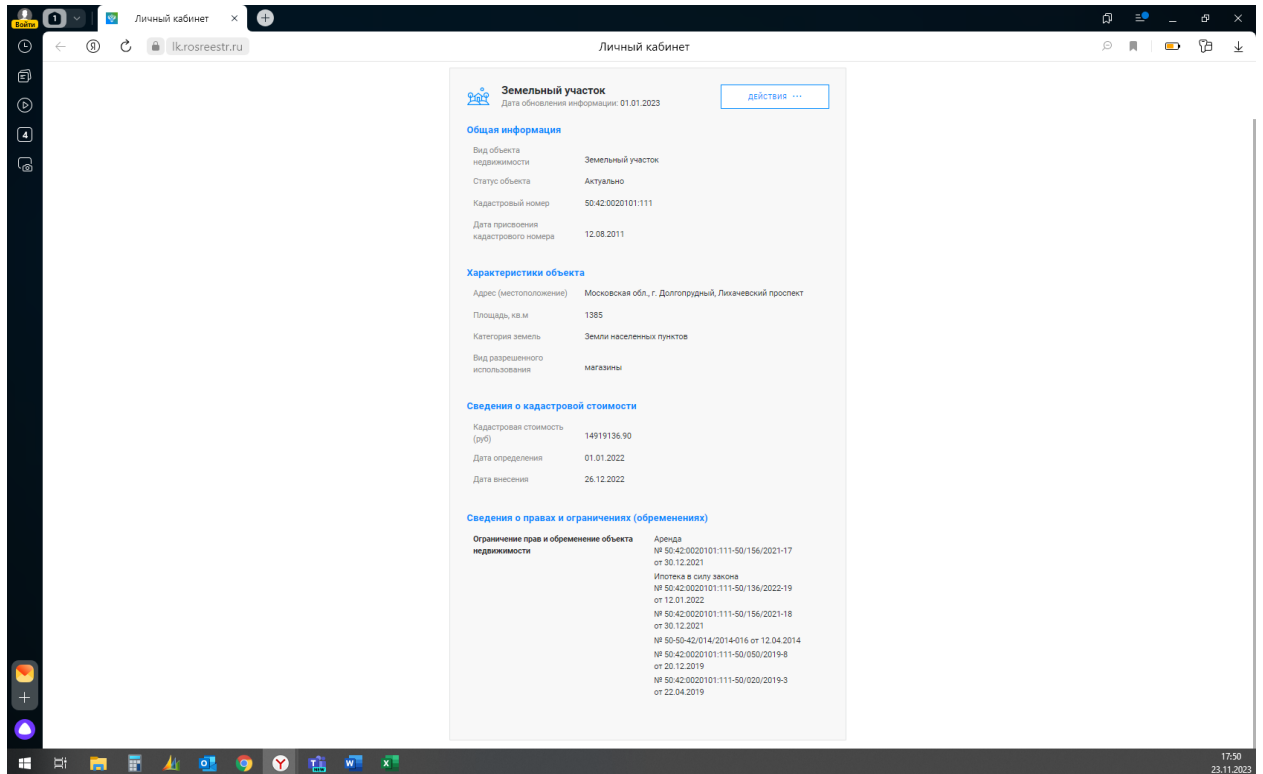
Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки Свободная продажа



Земельный участок
Дата обновления информации: 01.01.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:42:0020101:111
Дата присвоения кадастрового номера	12.08.2011

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Московская обл., г. Долгопрудный, Лианозовский проспект
Площадь, кв.м	1385
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	магазины

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14919136.90
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	26.12.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда
	№ 50:42:0020101:111-50/156/2021-17 от 30.12.2021
	Ипотека в силу закона
	№ 50:42:0020101:111-50/136/2022-19 от 12.01.2022
	№ 50:42:0020101:111-50/156/2021-18 от 30.12.2021
	№ 50:50:42/014/2014-016 от 12.04.2014
	№ 50:42:0020101:111-50/050/2019-8 от 20.12.2019
	№ 50:42:0020101:111-50/020/2019-3 от 22.04.2019

Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/284154535/>, 8 916 603-02-04

Продажа торговой площади 2500 м²

Обновлено: 4 дек. 13:12 · 245 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 2 500 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27 [На карте](#)

Митино 12 мин.
Волоколамское шоссе 5 км от МКАД, Новорижское шоссе 5 км от МКАД

В избранное

450 000 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500 000

Цена за метр 180 000 руб.
Налог УСН

+7 916 603-02-04

- Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

TALLER — уличный офис в ЦАО
Продажа помещений по ДДУ. Бизнес-кластер на Павловской. Система «умный офис». Собственный сервис.

Ostankino Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А. В 2 км. м. Битовская. Распознавание ОУ.
+7 (495) 186-28-30

Остankino Бизнес Парк. Развивающий и строящийся ООФ «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ИНН 7703082339. ПД на нац. дом. рф. Распознавание ОУ предоставляется застройщиком и действует до получения разрешения на ввод в эксплуатацию при первоначальном выкупе от 30% стоимости.

Охват населения

Арендные ставки рядом

10:59
06.12.2023

Продажа торговой площади 2500 м²

Фотографии (10) [Описание](#) [На карте](#) [Похожие объявления](#)

Торговая площадь, 2 500 м²

Продажа торгового помещения 2500 м² с арендаторами в г. Красногорск, Заводская ул., д. 27

Торговое здание в два этажа с подвалом общей площадью 2500 м², открытая планировка, несколько отдельных входов, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Два земельных участка в собственности.

Помещение располагается в центре жилого массива, рядом останкино общественного транспорта. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения. Окружение: супермаркет "Пятёрочка".

Арендаторы: супермаркет "Верный", магазин "ВкусВилл", магазин товаров для дома "FIX price", ресторан "Град Южный" и другие мелкие ИП.

Стоимость продажи 450 млн. рублей. Без комиссии.

[Вернуться](#)

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

450 000 000 руб.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 436 500 000

Цена за метр 180 000 руб.
Налог УСН

+7 916 603-02-04

- Специалист работает с 9:00 по 21:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

TALLER — уличный офис в ЦАО
Продажа помещений по ДДУ. Бизнес-кластер на Павловской. Система «умный офис». Собственный сервис.

Ostankino Business Park
Офисы в бизнес-парке класса А. В 2 км. м. Битовская. Распознавание ОУ.
+7 (495) 186-28-30

Остankino Бизнес Парк. Развивающий и строящийся ООФ «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ИНН 7703082339. ПД на нац. дом. рф. Распознавание ОУ предоставляется застройщиком и действует до получения разрешения на ввод в эксплуатацию при первоначальном выкупе от 30% стоимости.

[Перейти на сайт](#)

10:59
06.12.2023

Аналог №2

Информационный портал "MalinaProperty", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/158976>, 8-495-374-90-77

Продажа торгового здания с супермаркетом Пятёрочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 158976) г. Москва, Челябинское шоссе д.105 Алтуфьево (транспортom 9 мин.) Просмотров: 870

Цена объекта: 150 000 000 руб. Цена за м2: 144 787 руб.

Площадь: 1 036 м2
Этаж: 1,2
Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 3 м
Мощность электроэнергии: 120 кВт
Парковка: Перед фасадом

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

Продажа торгового здания с арендатором супермаркет "Пятёрочка", площадью 1036 м2 на Челябинском шоссе д.105 (9 минут транспортom от метро "Алтуфьево"). 1 линия домов.

Торговое здание площадью 1036 м2 в 2 этажа, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 120 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Земельный участок в долгосрочной аренде.

Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовая сеть "Пятёрочка", долгосрочный договор на 7 лет с 2018 года, без индексации, месячная арендная плата 1 398 000 рублей вкл. НДС или 6% от ТО (при переходе на УСН ставка не меняется), окупаемость 8,9 лет.

Стоимость продажи 150 млн. рублей вкл. НДС. Без комиссии.

Продажа торгового здания с супермаркетом Пятёрочка

ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (ЛОТ 158976) г. Москва, Челябинское шоссе д.105 Алтуфьево (транспортom 9 мин.) Просмотров: 870

Цена объекта: 150 000 000 руб. Цена за м2: 144 787 руб.

Площадь: 1 036 м2
Этаж: 1,2
Планировка: Открытая
Отделка: Качественный ремонт
Высота потолков: 3 м
Мощность электроэнергии: 120 кВт
Парковка: Перед фасадом

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

Продажа торгового здания с арендатором супермаркет "Пятёрочка", площадью 1036 м2 на Челябинском шоссе д.105 (9 минут транспортom от метро "Алтуфьево"). 1 линия домов.

Торговое здание площадью 1036 м2 в 2 этажа, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 120 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы. Земельный участок в долгосрочной аренде.

Объект располагается в центре жилого массива, рядом остановка общественного транспорта. Большой автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: продуктовая сеть "Пятёрочка", долгосрочный договор на 7 лет с 2018 года, без индексации, месячная арендная плата 1 398 000 рублей вкл. НДС или 6% от ТО (при переходе на УСН ставка не меняется), окупаемость 8,9 лет.

Стоимость продажи 150 млн. рублей вкл. НДС. Без комиссии.

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

Аналог №3

Информационный портал "Домклик", https://ximki.domclick.ru/card/sale__retail__1601464615, 8-903-599-26-54

Купить торговое помещение. | ximki.domclick.ru/card/sale__retail__1601464615

Химки | Партнерам | Консультация | Разместить объявление | Войти или зарегистрироваться

Домклик | Покупка | Аренда | Новостройки | Построить дом | Ипотека | Услуги | Журнал | Риелторы | самолет

Продается торговое помещение, 1475 м²
170 000 000 ₺
115 254 ₺/м²

Продавец: АН "Гермес Реалти"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 599-26-54

1475 м² Площадь | 1 Этаж

Московская область, Химки, улица Пожарского, 22с1 | Ховрино 32 мин.

Обновлено 4 июля | 66

Описание

Продается отличный готовый арендный бизнес - функционирующий уже 4 года Торговый центр в Левобережном районе г. Химки. Объект был построен в 2017 году и отвечает всем современным требованиям. Все арендные площади заняты. Арендаторы: 1 этаж: Магнит, мясная лавка, салон

15:02 24.11.2023

Купить торговое помещение. | ximki.domclick.ru/card/sale__retail__1601464615

1475 м² Площадь | 1 Этаж

Московская область, Химки, улица Пожарского, 22с1 | Ховрино 32 мин.

Обновлено 4 июля | 66

Описание

Продается отличный готовый арендный бизнес - функционирующий уже 4 года Торговый центр в Левобережном районе г. Химки. Объект был построен в 2017 году и отвечает всем современным требованиям. Все арендные площади заняты. Арендаторы: 1 этаж: Магнит, мясная лавка, салон дверей, аптека; 2 этаж: развлекательный центр (дискотека, караоке, кальянная). МАП - 1 570 000 руб. Все коммунальные платежи распределены между арендаторами. Земля под зданием (1200 м²), а также земля под парковку (1300м²) в собственности. Землю под паркинг возможно приобрести как вместе со зданием, так и отдельно. Выделенная мощность на здание - 200 кВт. Все коммуникации центральные. Окупаемость - 9 лет и 2 мес Объект №3100-933210.

Параметры объекта

Площадь: 1475 м² | Этаж: 1

Вход в помещение: Отдельный

Расположение

Московская область, Химки, улица Пожарского, 22с1 | Ховрино 32 мин.

15:02 24.11.2023

Аналог №4

Информационный портал "MalinaProperty", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/164400>, 8-495-374-90-77

Продажа торгового здания с арендатором

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР (ЛОТ 164400) г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская д. 6 Речной вокзал Просмотров: 1278

Цена объекта: 229 100 000 Р Цена за м2: 171 610 Р

Площадь: 1335 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
Комиссия: Без комиссии

Хочу посмотреть Предложить цену

Продажа торгового помещения 1335 м2 в г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д6

Торговое здание 1335 м2 в два этажа, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Похожие предложения

ПО ЦЕНЕ ПО МЕТРАЖУ

Продажа торгового помещения 1335 м2 в г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д6

Торговое здание 1335 м2 в два этажа, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 100 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Здание оснащено: мокрые точки, водная тёплый 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.

Цена объекта: 229 100 000 Р Цена за м2: 171 610 Р

Площадь: 1335 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
Комиссия: Без комиссии

Хочу посмотреть Предложить цену

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
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-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г.
Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,7%	7,5%	15,8%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5%	12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,5%	13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,0%	16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%	16,0%

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов по ценам продажи

Таблица 298. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,1%	8,6%	17,5%
2	Санкт-Петербург	6,5%	2,1%	10,9%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	6,0%	14,9%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	10,0%	6,0%	14,0%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	11,8%	7,3%	16,2%

Таблица 299. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,3%	5,0%	13,6%
2	Санкт-Петербург	6,2%	1,9%	10,5%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,3%	6,1%	14,6%
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	9,2%	5,3%	13,2%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,3%	4,0%	12,5%

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3287-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)**

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,78	0,87	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,91	1,00	0,96
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,91	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,58	0,84	0,71
5	Для других целей	0,65	0,94	0,80
01.10.2023				
* 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 коммунальной, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 30 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору; если на участке зарегистрированы объекты недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (меньше 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,88	0,80
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	0,76	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	0,23	0,63	0,43

Корректировка на местоположение

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6y6qcrf3uufacvww7ji7.pdf>



2 РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Количество объектов в выборке

Таблица 3

Экономическая зона МР	Продажа					Итого:	Аренда				Итого:
	Количество объявлений, используемых при анализе, шт.						Количество объявлений, используемых при анализе, шт.				
	О	Т	ПСН	ПС	О		Т	ПСН	ПС		
до ≈10 км от МКАД	290	771	642	251	1 954	940	1011	921	566	3 438	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	377	700	411	276	1 764	654	799	496	507	2 456	
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	136	263	113	214	726	304	415	163	277	1 159	
за пределами БМК (А-108)	80	150	50	91	371	145	261	75	111	592	
Итого:	883	1 884	1 216	832	4 815	2 043	2 486	1 655	1 461	7 645	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 4

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

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;	117 500	146 700	137 700	57 800	13 100	18 500	16 200	8 800
	Северо-восток	г.Мытищи, г.Королев; г.Юбилейный	95 900	127 000	124 400	56 700	11 600	18 500	16 800	7 400
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха, г.Железнодорожный; г.Реутов	97 100	144 200	134 400	60 500	10 900	21 300	16 300	7 200
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Держинский;	91 000	171 500	153 800	51 000	12 000	20 700	18 200	7 300
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	116 000	148 300	140 500	50 500	13 600	23 700	19 000	8 300
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	140 000	220 100	181 400	69 000	17 800	27 300	22 000	8 700
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	102 400	171 000	164 300	66 200	16 500	24 000	19 800	8 300
Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	121 800	154 100	148 700	57 800	16 600	20 800	16 900	8 000	

Справочник ABN Group, 6-е издание, 01.01.2023 г.

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК)

Специализированные объекты торгового назначения (ТРЦ, ТРК, ТЦ, ТК) – это торгово-развлекательные комплексы и центры, мега моллы, 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://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 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:

$$C = b^S \cdot S^p$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
p – «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 Стариелт 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 (Ks)
Более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{0,23}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	-0,27	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,31}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчета корректировки на площадь

Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3278-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Помощь объявлению Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2023 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 выехной 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	0,74	0,89	0,81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,04	1,01
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,95	0,98	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,97	0,86
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,84	0,99	0,90

01 10 2023

Общая информация - Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации
Объективно. Качественно. Оперативно!
10 880

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.

Корректировка на наличие коммуникаций

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведение по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежит сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации. В этом случае подключение к сетям либо/или даже прокладка по территории индивидуальной участку потребует возмещения затрат.

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2023 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:

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

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,
α – 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 (α)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_{об}/S_{аналог})^{\alpha}$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
So – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.,
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.,
α – коэффициент торможения.

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени – со знаком '^'.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{об}}{S_{аналог}} \right)^{\alpha}$

Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3258-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Итоги расчетов StatRiel 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	0,67	0,78	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	1,00	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,81	0,77
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,89	0,86
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3263-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Итоги расчетов StatRiel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,68	0,91	0,74
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,93	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	0,86
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	0,94
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	0,96
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,91	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,90	0,84
Б. При аренде объектов:				
Торговых помещений:				
1.				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,84	0,79
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,93	0,88
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,06	1,02
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,02	0,96
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,91	0,86
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,91	0,85

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html>

Группа компаний «СПО Индустрия»
info@spo1.ru +7 (495) 729-04-10 +7 (905) 756-09-10

О НАС НАШИ ОБЪЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРИЯ ОТДЕЛКА ПРАЙС КОНТАКТЫ

Дизайну зданий, интерьеру и экстерьеру уделяется немаловажное значение для создания приятной атмосферы покупателям.

Компания «СПО Индустрия» может осуществить капитальный ремонт ТЦ, реконструкцию внешних и внутренних элементов зданий и сооружений.

Организация работ

Для организации и контроля всех видов работ имеется 3 основных отдела:

- Договорной. Все работы по заявкам, определением условий и заключением договоров входят в компетенцию этого подразделения. А также разработка смет, выявление причин дефектов производится с непосредственным присутствием работников отдела на местах.
- Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утверждённых графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.
- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. 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

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

ОНЛАЙН РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА →

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ ПОД КЛЮЧ

№п/п	Класс складского здания	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Строительство холодного 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, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 31
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

ТИПОВОЙ ДОГОВОР
ДОГОВОР НА СТРОИТЕЛЬСТВО →

Информация для Заказчика
Привлекая нашу компанию в качестве подрядчика строительства здания, мы 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-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входит:

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi>

СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

При планировании строительства торговых центров обязательно должна разрабатываться бизнес-концепция, которая определит, каким должен быть торговый центр, чтобы при существующем уровне доходов населения и складывающейся конкуренции, получать максимальную прибыль в данной местности. Она должна содержать все необходимые требования, предъявляемые к архитектуре и планировке здания.

Строительство в наше время не терпит «долгостроя», особенно это важно при строительстве торговых объектов – своеобразного «авангарда» современной рыночной экономики. Наиболее часто при строительстве торговых центров различной площади используются лёгкие металлические конструкции, или каркасное строительство.

Помимо скорости возведения таких конструкций, существует ещё одно, очень удобное для зданий подобного типа конструкции качество – отпадает необходимость во внутренних капитальных перегородках, что делает возможным дальнейшую перепланировку помещений. Для зданий, имеющих множество арендаторов внутренних площадей, способность «перекраивать» внутреннее пространство – это важное качество эффективной эксплуатации.

Качественное строительство определяет эффективность работы торгового центра. Основной идеей при строительстве и дальнейшей эксплуатации любого ТЦ является возможность превращения любого посетителя центра в его заказчика, для воплощения этой идеи требуется немало профессионализма и творческих усилий строителей и проектировщиков.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО «ТехСтрой-Сити», опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м ²
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 – 25 000
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

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андрея 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 строительной организации (СНО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{общ}}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{\text{Стр}}$); монтажные работы ($C_{\text{Монт}}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{\text{Обор}}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{\text{Пр}}$).

$$C_{\text{общ}} = C_{\text{Стр}} + C_{\text{Монт}} + C_{\text{Обор}} + C_{\text{Пр}} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ($C_{\text{СМР}}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ($ПЗ$), накладные расходы ($НР$) и сметную прибыль ($СП$).

$$C_{\text{СМР}} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{Мат}}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{Тру}}$);
- в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{Маш}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

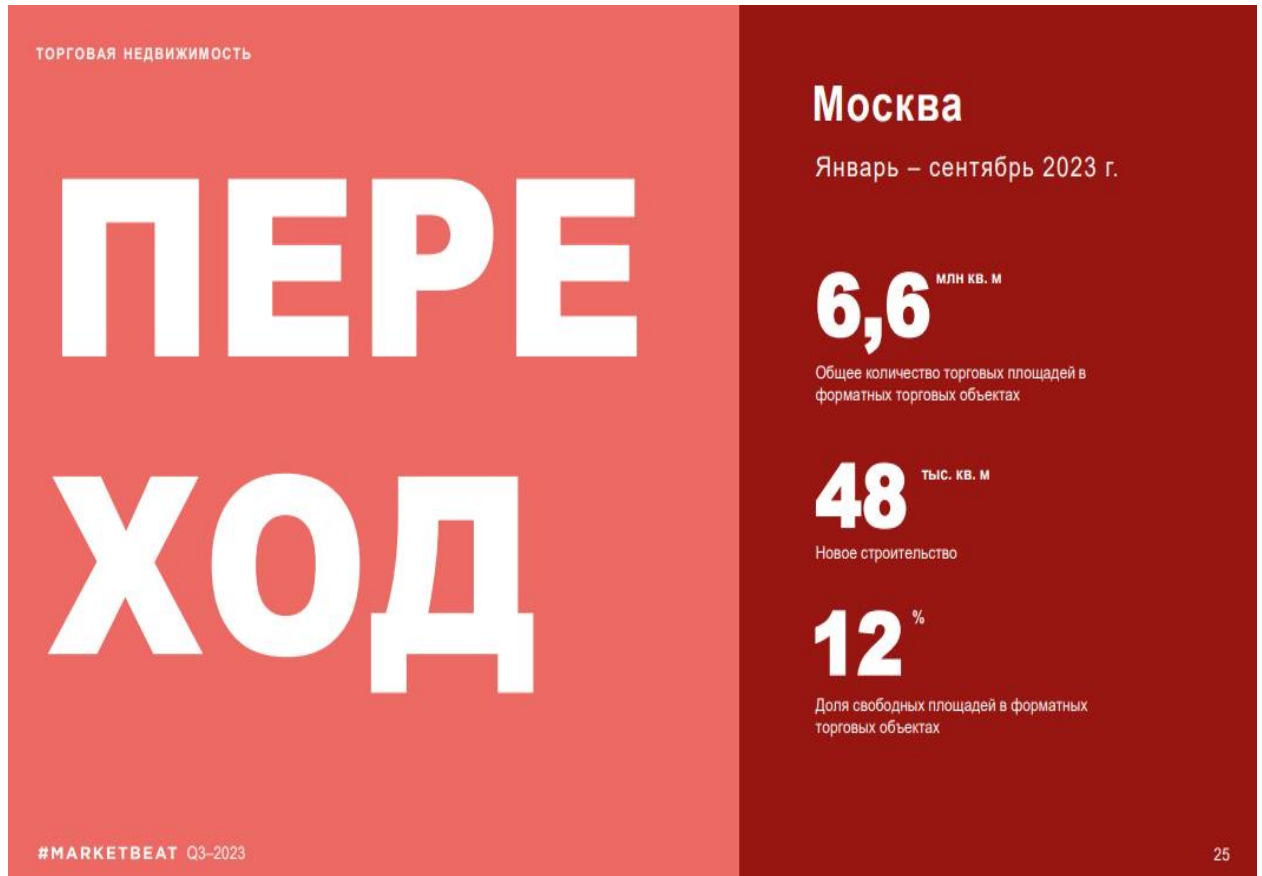
$$ПЗ = C_{\text{Мат}} + C_{\text{Тру}} + C_{\text{Маш}} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ ($C_{\text{ИМР}}$) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний 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/iii-kvartal-2023-moskva-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023*
Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	7,4	7,7	8,0	8,0
Новое предложение за I–III кв., тыс. кв. м	298,7	92,2	43,5	50,7
Количество открытых ТЦ за I–III кв., штук	6	4	4	4
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13,0	11,9
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек**	600	612	617	613

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

**Данные за 2022-2023 гг. были скорректированы с учетом итогов Всероссийской переписи населения, состоявшейся в октябре-ноябре 2021 года.

<https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-3-kvartal-2023>

Основные показатели*	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,5/7,4
Объем открытых торговых центров в I-III кв. 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	46,7/37,6
Планируется к открытию до конца 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈57,9/≈43,5
Доля вакантных площадей, %	9,8% (-5,8 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	595

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением
 ** Изменение по сравнению с показателем за IV кв. 2022 г.
 *** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF Group Research, 2023

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3267-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo-dnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2023-goda>

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 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 недоборы арендной платы. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной 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 Statti.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,83	0,93	0,89
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,73	0,84	0,79
3	Складские помещения и здания	0,83	0,95	0,90
4	Производственные помещения и здания	0,75	0,94	0,86

* - 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.

© 2013 – 2023 Ассоциация «СтатРиелт» Свидетельство №1165200050510 от 24.02.2016: Министерства юстиции Российской Федерации

<https://ibcrealestate.ru/research/2023-q3/>

Ключевые цифры

Общее предложение, млн. кв. м	6,5
Объем ввода с начала 2023 года, тыс. кв. м	52
Прогнозируемый объем ввода в 2023 году, тыс. кв. м	80
Доля вакантных площадей, %	12
Доля приостановленных площадей, %	2
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, GLA кв. м /1000 жителей	493

Место встречи Звездный



5

<https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kvartal-2023>

Торговые центры Москвы III кв. x

rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kvartal-2023

5 262 кв. м
II кв. 2023: 5 300 кв. м
Новое строительство

10,4%
II кв. 2023: 11,6%
Доля свободных площадей

180 000 руб./кв. м/год
II кв. 2023: 180 000 руб./кв.м/год
Прайм-ставка аренды в топовых ТЦ

74 800 руб./кв. м/год
II кв. 2023: 74 800 руб./кв. м/год
Прайм-ставка аренды в ключевых ТЦ

Авторы
Василий Григорьев
Директор отдела исследований рынка
Связаться

Надежда Цветкова
Директор,
Руководитель направления аренды торговых помещений
«Российские бренды продолжают укреплять позиции, расширяя торговые площади и предлагая новые решения для покупателей. Все это отражается на доле свободных площадей, которая продолжает снижаться после пиковых значений начала года».

16:22
22.11.2023

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statrIELt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 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, плодородные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatrIELT на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем состоянии (Москва, Санкт-Петербург, районные городо-центры Московской и Ленинградской областей, городо-миллиоников, краевые, областные и республиканские городо-центры, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высокой автомобильной или пешеходной трафиком)	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном или хорошем состоянии (средние и малые города, районные центры субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком)
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижней и средней значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городо-центров Московской и Ленинградской областей, городо-миллиоников, краевые, областные и республиканские городо-центры в плотной застройке города

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №33, октябрь 2023 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023



СРД-33, октябрь 2023 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	6,0...7,6	6,4...7,8	7,0...7,9
2	Торговые помещения	9,5...10,7	9,6...10,8	9,3...10,9
3	Производственные помещения	9,9...11,3	10,4...12,0	11,0...12,2

<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2023-moskva-investitsij/>

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022	I-III кв. 2023
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 050	1 697	5 465
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	77	111	452
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–9,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	10,5–11,5	11–13	11–13

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

Таблица 30. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,7%	15,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,0%	15,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,0%	15,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,9%	6,8%	15,0%

Таблица 31. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - эксперты-оценщики. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,4%	5,5%	15,2%
2	Санкт-Петербург	12,4%	7,6%	17,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,7%	6,9%	16,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,7%	6,9%	16,5%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,6%	6,7%	16,4%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Значения ожидаемой годовой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет и границы интервалов по категориям городов

Таблица 34. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - сотрудники банков. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,4%	9,2%	13,7%
2	Санкт-Петербург	11,1%	8,9%	13,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	9,4%	13,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,6%	9,2%	14,1%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,5%	9,3%	13,8%

Таблица 35. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Респонденты - сотрудники банков. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,5%	8,3%	12,6%
2	Санкт-Петербург	10,2%	8,1%	12,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	8,5%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,0%	8,5%	13,6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	10,6%	8,4%	12,7%

<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kv-2023>

В сентябре 2023 года средний номинальный курс вырос до 96,6 руб./долл. США (+40% относительно января 2023 года).

ИТОГИ I-III КВАРТАЛОВ 2023 ГОДА

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	I кв. 2022	III кв. 2023
Офисы	9,0%	10,0-11,0%
Торговые центры	10,0%	10,5-11,5%
Склады	9,75%	9,75-11,00%

Ирина Ушакова, старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP:

«Важно заметить, что рост общего объема инвестиций в недвижимость по итогам первых трех кварталов 2023 года обусловлен не только уходом иностранных игроков, но и продажами активов со стороны российских собственников, которые увеличились практически в 1,5 раза относительно I-III кварталов 2022 года».

2023 ГОД ПОВЫШАЕТ ПЛАНКУ РЕКОРДА

В I-III кварталах 2023 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 589 млрд руб., что более чем в 2 раза выше объема вложений в январе-сентябре 2022 года. Данный результат уже сейчас является абсолютным рекордом и превышает годовые значения предыдущих лет.

По итогам I-III кварталов 2023 года инвестиции в сегменты коммерческой недвижимости выросли в 3 раза (по отношению к I-III кварталам 2022 года) до 489 млрд руб.

Динамика общего объема инвестиций в недвижимость России, млрд

Ставка капитализации

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

Индикаторы денежного рынка

Выбрать дату: 29.11.2023

Значения КБД Московской биржи 29.11.2023

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	13.3032	12.046	11.5783	11.4331	11.4903	11.5305	11.5877	11.6515	11.7111	11.7438	11.7502	11.7525

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

"02" декабря 2023 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №12 от 28.11.2023 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26.11.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"

Я, Кристина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, д. 12, а именно:

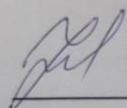
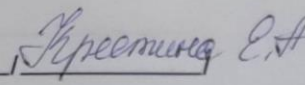
- нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового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

Дата проведения осмотра: "02" декабря 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: непосредственно здания, магазин, склад

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	по желанию
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	- (есть охранная служба в помещении)

Внешнее благоустройство: подготовка работ для замены фасада

Наличие парковки _____ (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Фасад здания



Фото 9. Фасад здания



Фото 10. Фасад здания



Фото 11. Фасад здания



Фото 12. Помещения 1-го этажа



Фото 13. Помещения 1-го этажа



Фото 14. Помещения 1-го этажа

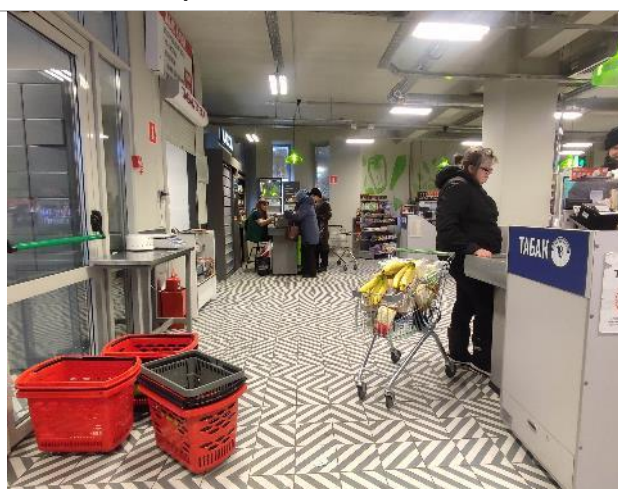


Фото 15. Помещения 1-го этажа



Фото 16. Помещения 1-го этажа



Фото 17. Помещения 1-го этажа



Фото 18. Помещения 1-го этажа



Фото 19. Помещения 1-го этажа



Фото 20. Помещения 1-го этажа

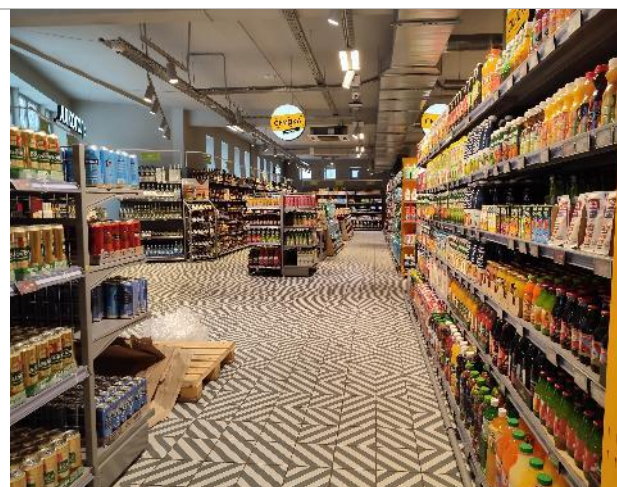


Фото 21. Помещения 1-го этажа



Фото 22. Помещения 1-го этажа



Фото 23. Помещения 1-го этажа



Фото 24. Помещения 1-го этажа

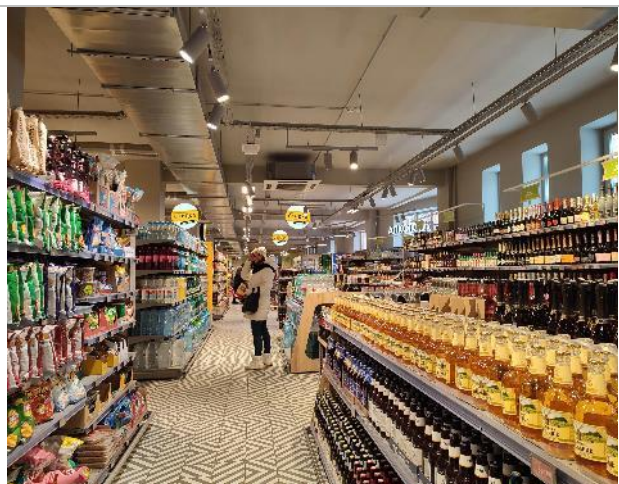


Фото 25. Помещения 1-го этажа



Фото 26. Помещения 1-го этажа



Фото 27. Помещения 1-го этажа

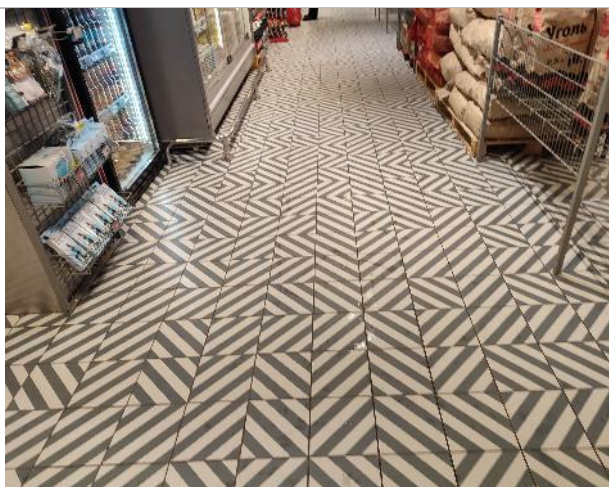


Фото 28. Помещения 1-го этажа



Фото 29. Помещения 1-го этажа

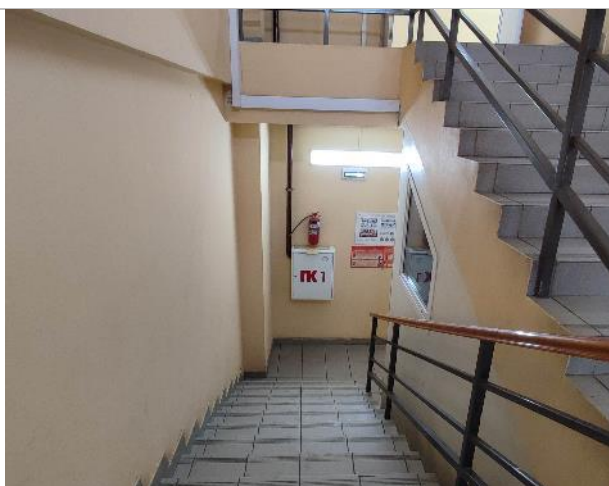


Фото 30. Помещения 1-го этажа (входная группа)



Фото 31. Помещения 1-го этажа (входная группа)



Фото 32. Помещения 1-го этажа (входная группа)



Фото 33. Помещения 1-го этажа (входная группа)



Фото 34. Помещения 1-го этажа (входная группа)



Фото 35. Помещения 2-го этажа

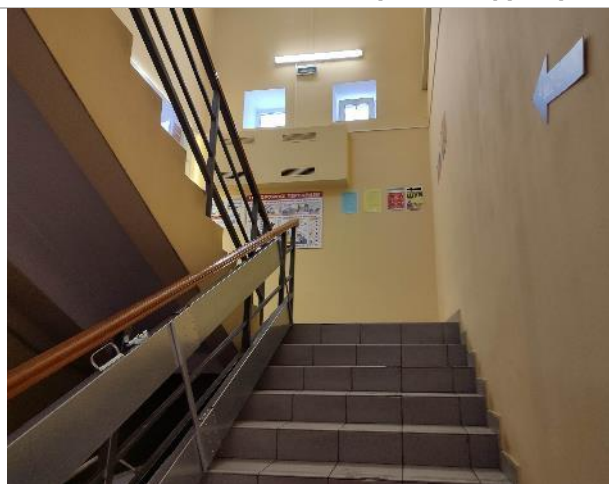


Фото 36. Помещения 2-го этажа



Фото 37. Помещения 2-го этажа

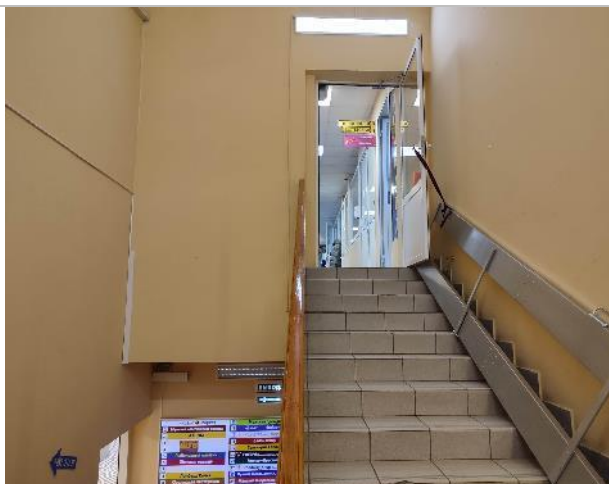


Фото 38. Помещения 2-го этажа



Фото 39. Помещения 2-го этажа

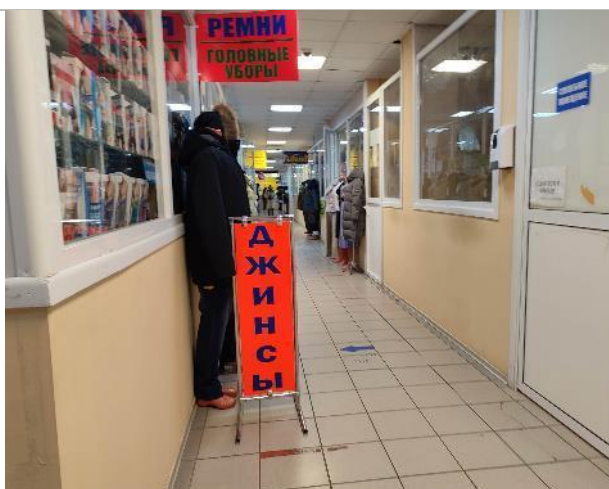


Фото 40. Помещения 2-го этажа

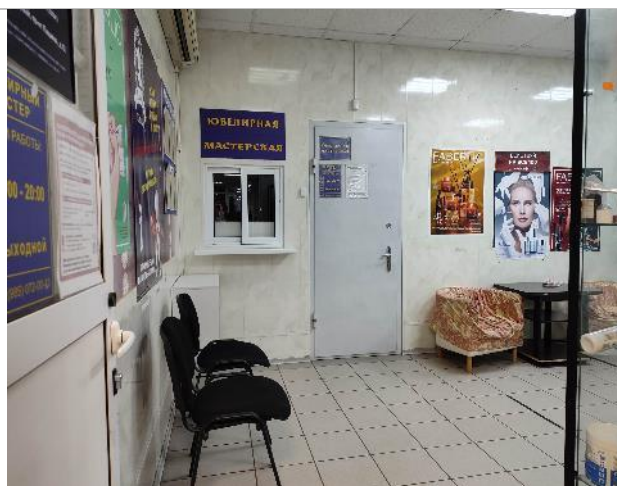


Фото 41. Помещения 2-го этажа

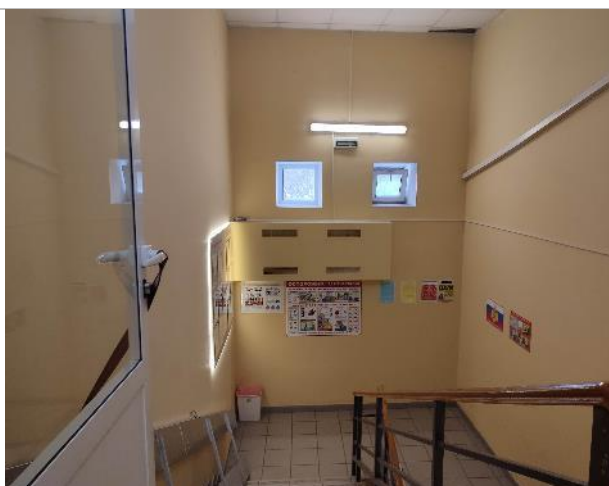


Фото 42. Помещения 2-го этажа



Фото 43. Помещения 2-го этажа



Фото 44. Помещения 2-го этажа



Фото 45. Помещения 2-го этажа



Фото 46. Помещения 2-го этажа



Фото 47. Помещения 2-го этажа



Фото 48. Помещения 2-го этажа



Фото 49. Помещения 2-го этажа



Фото 50. Помещения 2-го этажа

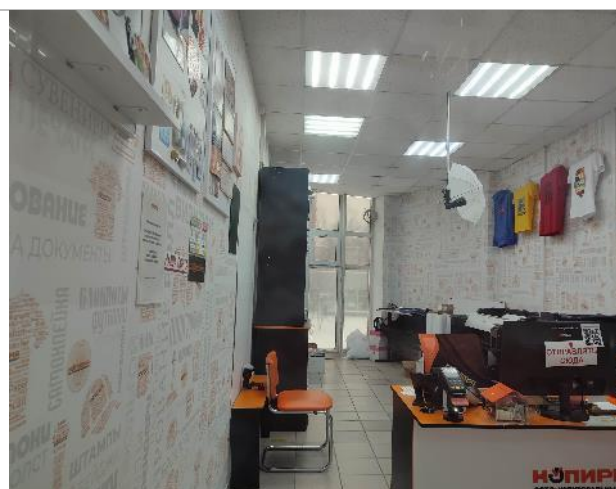


Фото 51. Помещения 2-го этажа



Фото 52. Помещения 2-го этажа



Фото 53. Помещения 2-го этажа

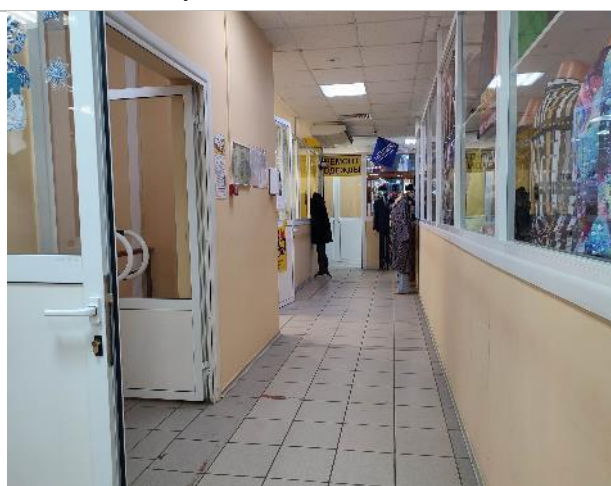


Фото 54. Помещения 2-го этажа

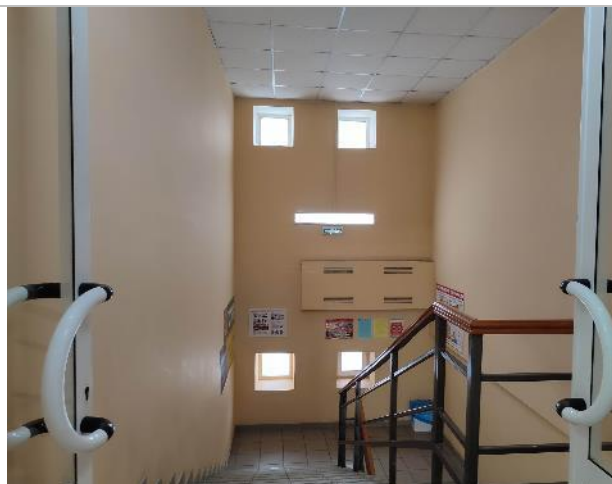


Фото 55. Помещения 2-го этажа



Фото 56. Помещения 2-го этажа



Фото 57. Помещения 2-го этажа



Фото 58. Помещения 2-го этажа



Фото 59. Помещения 2-го этажа



Фото 60. Помещения 2-го этажа



Фото 61. Помещения 2-го этажа



Фото 62. Помещения 2-го этажа

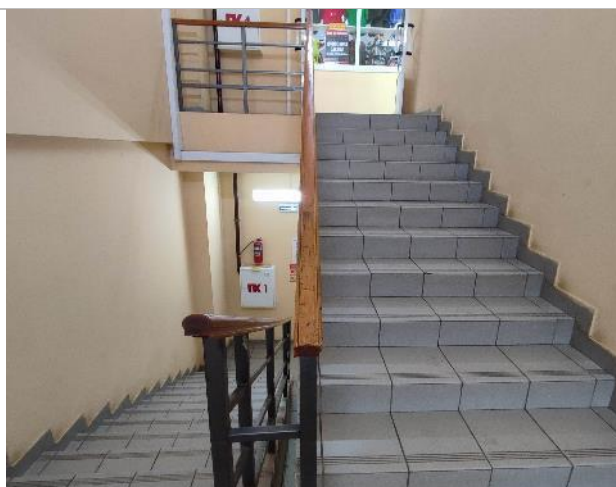


Фото 63. Помещения 2-го этажа

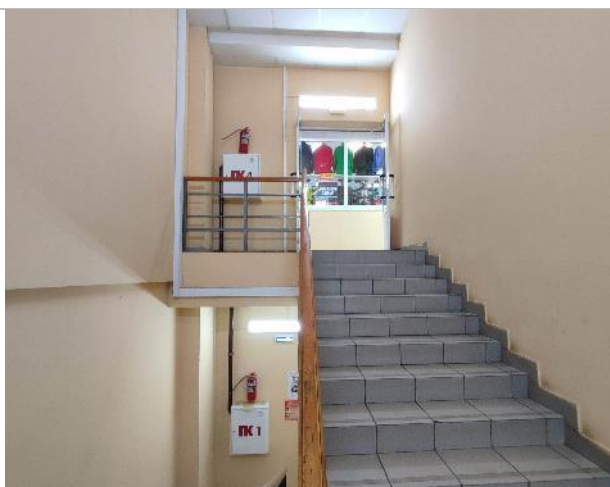


Фото 64. Помещения 2-го этажа



Фото 65. Прилегающая территория



Фото 66. Прилегающая территория



Фото 67. Подъездные пути



Фото 68. Подъездные пути

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя