



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-3609/21-1 ОТ 01.03.2024 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 3 320,9 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЕГОРЬЕВСКИЙ РАЙОН, Г. ЕГОРЬЕВСК, УЛ. СОВЕТСКАЯ, Д. 4, СТР. 4, 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 "АКТИВО ПЯТЬ"

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять"

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 3307, дата регистрации 27.04.2017 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.

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 или на сайте www.alfacapital.ru. 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..... | 34 |
| 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. Анализ рынка инвестиций по итогам 2023 г. | 45 |
| 5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов | 50 |
| 5.4. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов | 51 |
| 5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки | 53 |
| 5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2023 г. | 55 |
| 5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2023 г. | 78 |
| РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 91 |
| 6.1. Основные положения и терминология | 91 |
| 6.2. Классификация основных средств | 94 |
| 6.3. Методология определения срока полезной службы имущества | 96 |
| 6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств | 96 |
| 6.5. Этапы проведения оценки..... | 99 |
| 6.6. Характеристика подходов к оценке | 99 |
| 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки..... | 106 |
| РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА..... | 108 |
| 7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода | 108 |
| 7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода | 108 |
| РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА | 132 |
| 8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода | 132 |
| 8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода | 132 |
| РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 146 |
| 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов..... | 146 |
| 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки | 148 |
| РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ..... | 149 |
| РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 150 |

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, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120. |
| <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 общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Активо пять".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> нежилое здание – доверительное управление, аренда. земельный участок - доверительное управление. |
| <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> <ul style="list-style-type: none"> (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." <p>Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</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>Задание на оценку №1 от 20.02.2024 г. к Договору № ОКНИП-ТС-3609/21 от 15 марта 2021 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять" и АО "НЭО Центр"</p> |
| <p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p> | |
| <p>Дата составления Отчета</p> | <p>01.03.2024 г.</p> |
| <p>Порядковый номер Отчета</p> | <p>ОКНИП-ТС-3609/21-1</p> |
| <p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p> | <p>145 402 000 (Сто сорок пять миллионов четыреста две тысячи) 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>174 180 000 (Сто семьдесят четыре миллиона сто восемьдесят тысяч) руб.</p> |

¹ В качестве балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки на последнюю дату оценки по состоянию на 01.09.2023 г.
(https://www.alfacapital.ru/disclosure/pifs_closed/zpifn_act5/estimate?ysclid=lt4femwiii55635108)

| | |
|--|---|
| Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%)) | 193 215 000 (Сто девяносто три миллиона двести пятнадцать тысяч) руб. |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе: | 183 698 000 (Сто восемьдесят три миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч) руб. |
| справедливая стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 5 216 кв. м, кадастровый номер: 50:30:0010507:120 (НДС не облагается) | 15 933 000 (Пятнадцать миллионов девятьсот тридцать три тысячи) руб. |
| справедливая 3 320,9 кв. м, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729 (без учета НДС (20%)) | 167 765 000 (Сто шестьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) руб. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ² | 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, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, в составе: |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | <ul style="list-style-type: none"> Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120. |
| Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Активо пять". Ограничения (обременения) прав: <ul style="list-style-type: none"> нежилое здание – доверительное управление, аренда. земельный участок - доверительное управление. |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки | В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: <ul style="list-style-type: none"> (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." <p>Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> |

²В соответствии с п. 26 ФСО №1

| | |
|--|---|
| | <p>Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p> |
| <p>Цель оценки</p> | <p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения справедливой стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Активо пять"</p> |
| <p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p> | <p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p> |
| <p>Вид стоимости</p> | <p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"³</p> |
| <p>Предпосылки стоимости</p> | <p>Предпосылки стоимости:</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – 01.03.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. |
| <p>Основания для установления предпосылок стоимости</p> | <p>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").</p> |
| <p>Дата оценки</p> | <p>01.03.2024 г.</p> |
| <p>Специальные допущения</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. На основании выписки из ЕГРН на оцениваемое здание и земельный участок, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости будет проводиться без учета данного обременения. 2. В соответствии с выпиской из ЕГРН на оцениваемое здания, входящие в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение (ограничение) права – аренда. Оценка справедливой стоимости объекта оценки будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. |
| <p>Иные существенные допущения</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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, |

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".

расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, 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.

Ограничения оценки

1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия,

| | |
|---|--|
| | предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. |
| | 3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет. |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки | Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика. |
| Указание на форму составления отчета об оценке | Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации или В форме электронного документа, отвечающего требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации. |
| Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку | Отсутствует |
| Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Не требуется |
| Границы интервала, в которых может находиться стоимость | Определять не требуется |
| Формы представления итоговой стоимости | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации |
| Срок оказания услуг Оценщиком | 8 (Восьми) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 01.03.2024 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 ХХIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г. |
| Сведения о страховании ответственности Исполнителя | Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г. Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб. |

| | |
|--|---|
| <p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p> | <p>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"</p> |
| <p>Оценщик</p> | <p>Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)</p> |
| <p>Контактная информация оценщика</p> | <p>Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а</p> |
| <p>Место нахождения Оценщика</p> | <p>119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160</p> |
| <p>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</p> | <p>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, Поталовский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</p> |
| <p>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</p> | <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p> |
| <p>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</p> | <p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия, 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; 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. 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> |
| <p>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</p> | <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.</p> |
| <p>Стаж работы в оценочной деятельности</p> | <p>16 лет</p> |
| <p>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</p> | <p>Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.</p> |
| <p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p> | <p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной"</p> |

| | |
|--|--|
| | деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. ⁴ |
| | Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах | Отсутствует |
| Заказчик | ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. |
| Место нахождения Заказчика | 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1 |

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,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

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

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 27.02.2024 г. находилась на уровне 13,3403%.
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. 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.
6. 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.
7. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
8. 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.
9. На основании выписки из ЕГРН б/н от 06.05.2021 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, 2 981,85 кв. м сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды (из них часть помещений, а именно 1 601,25 кв. м сданы в субаренду). Также по краткосрочному договору субаренды в аренду сдана часть земельного участка

площадью 30,00 кв. м. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание и земельный участок с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.7). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.12-Таблица 5.13, Таблица 5.16, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды, 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.

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

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

12. 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.
13. 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

⁶ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.

14. 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).
15. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 22.02.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.03.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
16. 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.
17. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете Торгово-развлекательного центра по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения, типу (классу) торговых центров и общей площади, 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.
18. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе при расчете земельного участка по всем объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу характеристик местоположения, общей площади, наличия (отсутствия) исходно-разрешительной документации 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.
19. 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.
20. 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.

21. 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 №1 от 20.02.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-3609/21 от 15.03.2021 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

1. Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729.
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Активо пять".

Ограничения (обременения) прав:

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

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 "Город".

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 область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 Егорьевское шоссе Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) |
| Правообладатель объекта недвижимости | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Активо пять" |
| Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Общая долевая собственность |
| Правоудостоверяющий документ | Выписка из ЕГРН 6/н от 06.05.2021 г. |
| Общее описание объекта | Нежилое здание ТЦ "Город" общей площадью 3 320,9 кв. м |
| Площадь объекта недвижимости, кв. м | 3 320,90 |
| Этаж расположения | 1, 2, технический этаж |
| Балансовая стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб. (НДС не учитывается) | 129 410 000 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 50:30:0000000:1729 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 137 860 189,61 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м | 41 512,90 |
| Величина налога на имущество, руб./год | 2 757 203,79 |
| Существующие ограничения (обременения) права | Аренда |

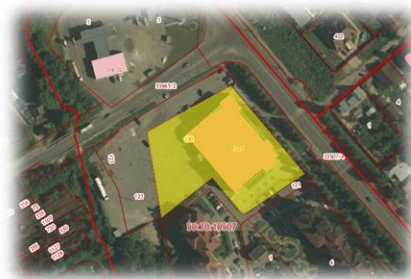
| Наименование | Характеристика |
|--------------|---|
| | № 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11 от 20.07.2017 |
| | Доверительное управление № 50:30:0000000:1729-50/117/2021-25 от 06.05.2021 |
| | № 50:30:0000000:1729-50/030/2018-21 от 26.03.2018 |
| | № 50:30:0000000:1729-50/001/2019-23 от 03.09.2019 |
| | № 50-50-30/043/2013-109 от 27.09.2013 |

Источник: данные правоустанавливающих и праводостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

| Наименование | Характеристика |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок |
| Сегмент, к которому относится объект недвижимости | Объект относится к рынку земельных участков Московской области |
| Местоположение объекта недвижимости | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4 Егорьевское шоссе Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) |
| Собственник/Правообладатель объекта недвижимости | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости "Активо пять" |
| Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право долевой собственности |
| Праводостоверяющий документ | Выписка из ЕГРН б/н от 06.05.2021 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) | Для размещения объектов торговли |
| Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/) | Для размещения объектов торговли |
| Площадь земельного участка, соток | 52,16 |
| Кадастровый номер объекта недвижимости | 50:30:0010507:120 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 10 268 269,76 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб./сот | 196 861,00 |
| Земельный налог, руб. | 154 024,05 |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление № 50:30:0010507:120-50/117/2021-11 от 06.05.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует |

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



Источник: данные праводостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4.

Краткая характеристика г. Егорьевск, в котором расположен объект оценки⁷

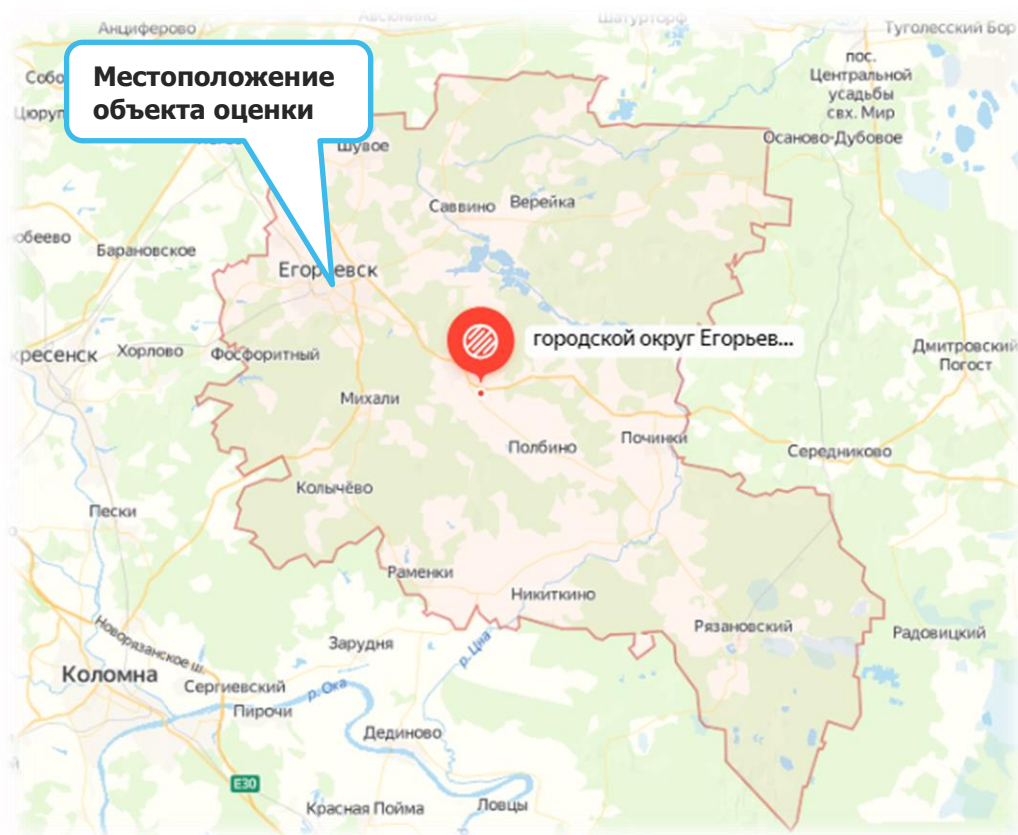
Егорьевск — город в Московской области России, административный центр городского округа Егорьевск. Расположен в 101 км к юго-востоку от Москвы (89 км от МКАД), в Мещерской низменности, на реке Гуслица (приток Нерской), связан со столицей прямой автодорогой (Москва — Касимов).

Город областного подчинения, административный центр городского округа Егорьевск.

Площадь— 29 кв. км. Население — 71 322 чел. (по состоянию на 01.01.2023 г.), плотность населения 2 459 чел./кв. км.

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

Рисунок 3.1. Карта городского округа Егорьевск Московской области



Источник: <http://yandex.ru/images/>

Через город Егорьевск проходит линия большого кольца МЖД. В населенном пункте есть грузовая станция "Егорьевск 1" и пассажирская остановка "Егорьевск 2". Из автостанции ходят автобусы в сторону Коломны, Шатуры, Луховиц, Воскресенска, а также в близлежащие поселки и села. Здесь есть автобусное сообщение с Москвой. Пассажиров привозят в столицу на автовокзал, расположенный возле станции метро "Котельники". По Егорьевску людей возят автобусы МАП № 4 и частные маршрутные такси. Городской транспорт курсирует по 12 маршрутам, охватывающих главные улицы населенного пункта.

Городской округ входит в пятерку самых чистых регионов Подмосковья. Но сам город Егорьевск негативно влияет на окружающую среду и загрязняет воздух. В городе находятся крупные предприятия, изготавливающие строительные материалы: ламинат, ДСП, изоляционные материалы. Крупные предприятия в городе ООО "Егорьевский завод строительных материалов" выпускает газосиликатные блоки, АО "Егорьевск-обувь" предприятие изготавливает детскую обувь марки

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

"Котофей". Егорьевский механический завод выполняет обработку металла, фармацевтическая компания "Гедеон Рихтер-Рус", Егорьевский завод резинотехнических изделий (ЕЗРТИ), завод "Бетон Егорьевск". Колбасно-гастрономическая фабрика им. К. Ю. Афанасьева, кондитерская фабрика "Победа".

Главное медицинское учреждение города – Егорьевская РЦБ. В ней есть стационарное отделение, детская больница и поликлиника, женская консультация, роддом, скорая помощь, действуют 3 городских поликлиники, расположенные в разных районах города, 8 амбулаторий, 14 ФАП.

В городе достаточно муниципальных образовательных учреждений для детей дошкольного возраста. 34 государственных дошкольных учреждений, частные детские сады и ясли.

Высшее образование можно получить в таких ВУЗах:

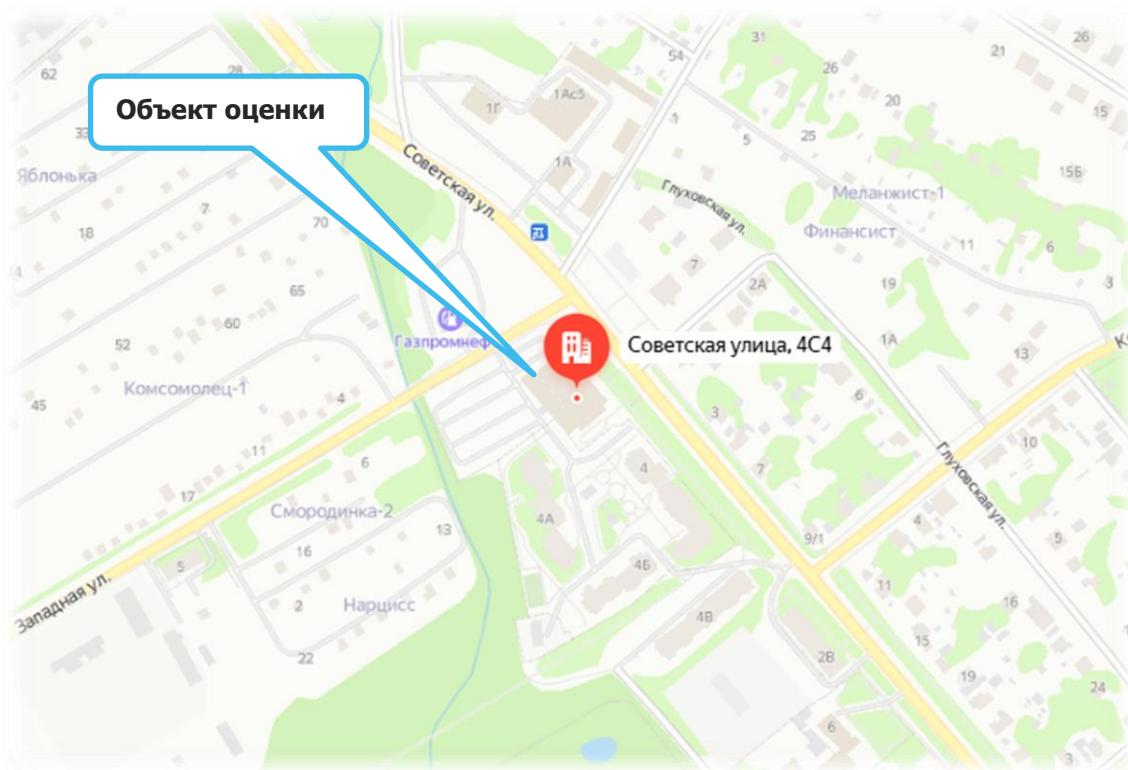
- Егорьевском технологическом институте, который является филиалом МГТУ СТАНКИН;
- Егорьевском филиале Московского Педагогического Государственного Университета;
- Филиале Московского Государственного Строительного Университета;
- Филиале МГАКХиС (Академии коммунального хозяйства и строительства).

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).

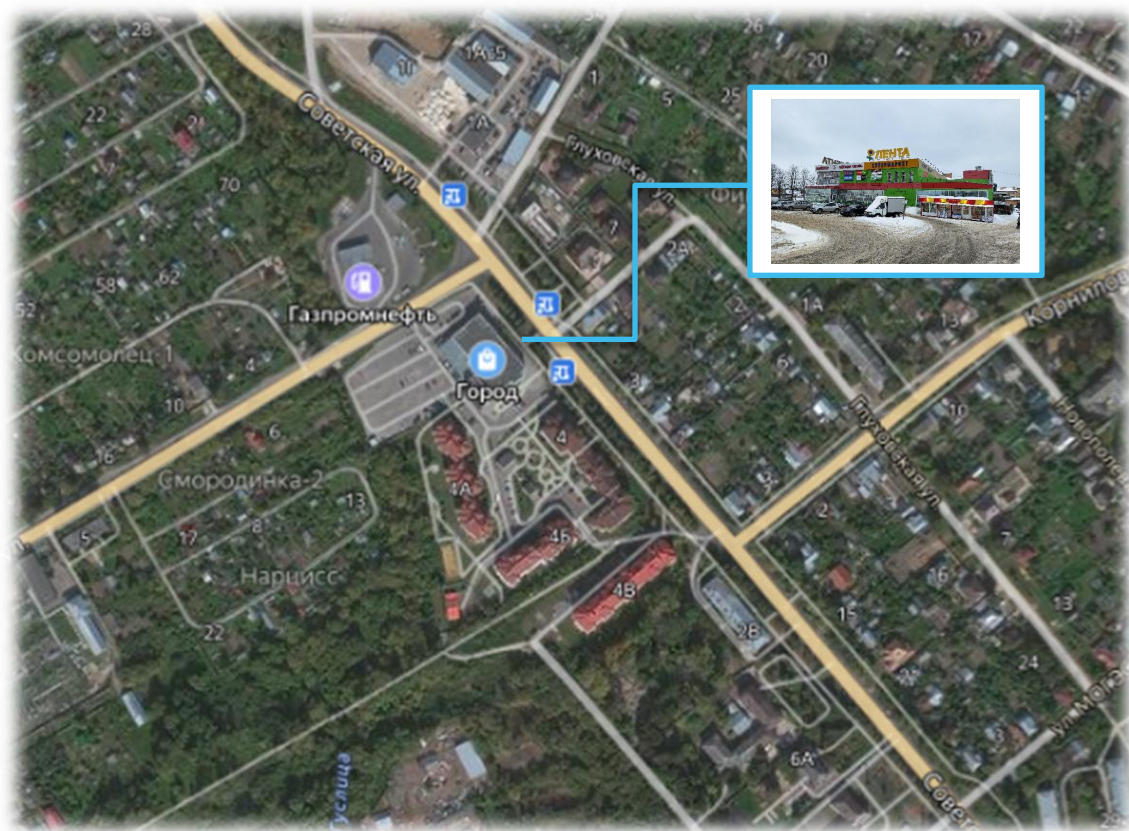
Таблица 3.3. Характеристика местоположения Объекта оценки

| Наименование | Характеристика |
|--|--|
| Месторасположение | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 |
| Месторасположение в городе | Многоквартирная жилая застройка |
| Линия домов | 1-я линия |
| Типичное использование окружающей недвижимости | Жилая и коммерческая |
| Транспортная доступность | Хорошая: непосредственно перед объектом расположена остановка наземного общественного транспорта: "Сады". Основной транспортной магистралью является ул. Советская |
| Плотность и тип застройки | Средняя, жилая |
| 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 города Егорьевск Московской области

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.3. Местоположение объектов оценки на карте города Егорьевск Московской области (вид со спутника)

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в северной части г. Егорьевск Московской области, на первой линии домов одной из главных улиц - ул. Советская, в окружении малоэтажной и частной жилой застройки. На расстоянии 91,0 км от МКАД по Егорьевскому шоссе. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком.

Объект оценки расположен на расстоянии около 2 км от центра города на крупной магистрали, что обеспечивает хороший автомобильный трафик и пешеходную доступность. Удобные подъездные пути, обеспечивают круглогодичный проезд к объекту оценки, хорошую визуализацию и транспортную доступность.

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

Остановка общественного наземного транспорта "Сады" расположена непосредственно перед объектом оценки, ближайшая железнодорожная станция "Егорьевск-2" расположена на расстоянии 770 м.

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 многоэтажной и частной жилой застройки, в пешей доступности от остановок общественного наземного транспорта и железнодорожной станции "Егорьевск-2", что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения;
- близость к центру города (около 2 км) и основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта, хороший автомобильный трафик.

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:

- копии выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копию технического паспорта на здание от 25.07.2014 г.;
- копии краткосрочных и долгосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- копия справки о доходах №120 от 26.02.2024 г. за период 2022-2023 гг.;
- копия справки о расходах №121 от 26.02.2024 г. за период 2022-2023 гг.;
- 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 "Активо пять".

Допущение. На основании выписок из ЕГРН б/н (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 б/н от 06.05.2021 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, помещения площадью 2 981,85 кв. м сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды (из них часть помещений, а именно 1 601,25 кв. м сданы в субаренду). Также по краткосрочному договору субаренды в аренду сдана часть земельного участка площадью 30,00 кв. м. По состоянию на дату оценки 6,15 кв. м помещений и 21,00 кв. м земельного участка остаются вакантными (0,91% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.8). Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание и земельный участок с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.7). 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 5.12, Таблица 5.13, Таблица 5.16, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

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

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:30:0010507:120, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания.

⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Объект оценки представляет собой действующий микрорайонный торговый центр "Город". Основным якорным арендатором является магазин "Лента".

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

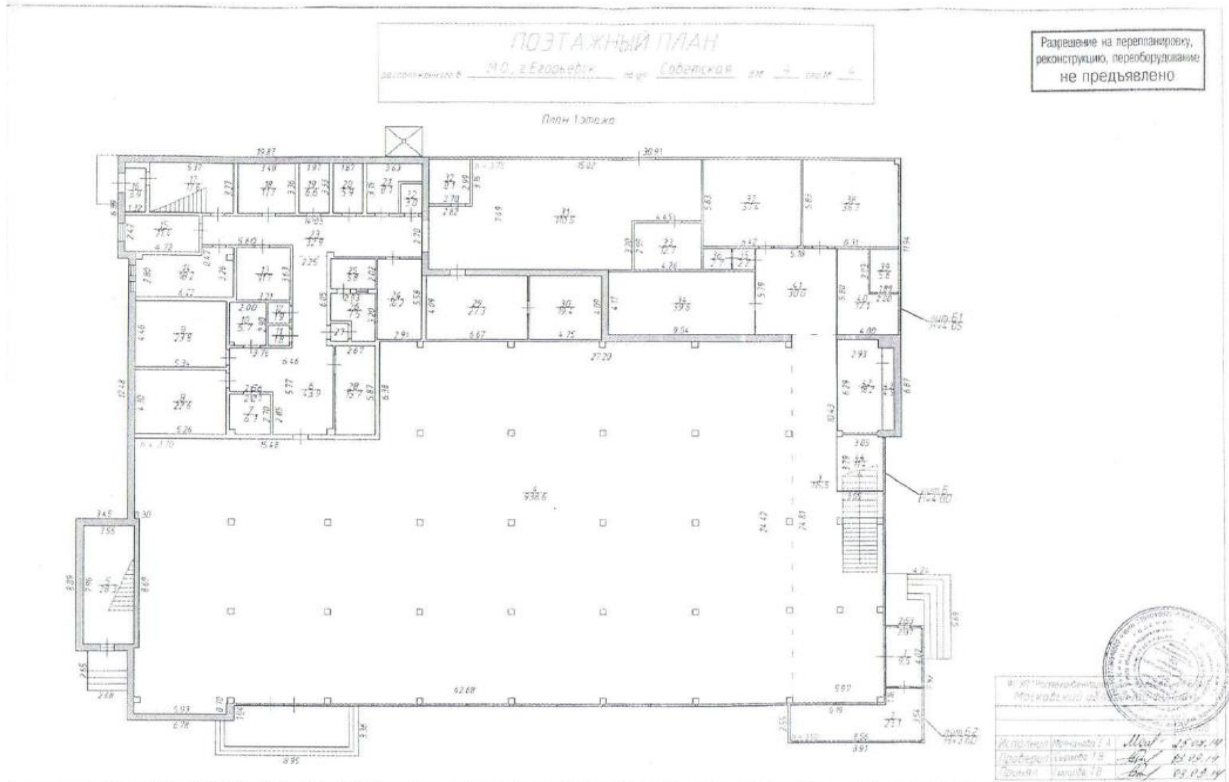
Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

| Наименование | Характеристика |
|--|--|
| Общая характеристика здания | |
| Объект недвижимости | Нежилое здание |
| Назначение объекта | Нежилое здание торгового назначения |
| Текущее использование | Торговый центр "Город" |
| Линия домов | 1-я линия |
| Год постройки | 2007 |
| Срок полезной службы, лет | 81 ⁹ |
| Год проведения капитального ремонта | - |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Нет |
| Общая площадь, кв. м | 3 320,90 |
| Арендопригодная, кв. м (по данным Заказчика) | 2 988,00 |
| Полезная площадь, кв. м (по данным БТИ) | 2 496,00 |
| Строительный объем, куб. м | 14 172,00 |
| Площадь застройки, кв. м | 1 966,40 |
| Класс конструктивных систем | КС-1 |
| Этажность | 2 |
| Подземная часть, кв. м | - |
| Расположение входной группы | Три отдельных входа. Основной с ул. Западная |
| Наличие витринного остекления | Присутствует |
| Конструктивные характеристики объекта оценки | |
| Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные, сэндвич панели |
| Фундамент | Монолитный железобетонный |
| Материал перекрытия | Ж/б |
| Материал крыши | Мягкая совмещенная |
| 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, износ не превышает 20% |
| Физический износ по БТИ | - |
| Объемно-планировочные решения объекта оценки | |
| Площадь оцениваемых помещений, кв. м | 3 320,90 |
| Расположение помещений в здании | 1, 2 этажи, технический этаж |
| Наличие подвальных помещений | - |
| Площадь 1-го этажа | 1 782,0 |
| Площадь 2-го этажа | 1 429,6 |
| Площадь технического этажа | 109,3 |
| Планировка этажа | Свободная |
| Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копии свидетельств о праве собственности, копии технических паспортов | |
| - площадь административно-офисных помещений, кв. м | - |
| - площадь торговых помещений, кв. м | 3 320,90 |
| Наличие (отсутствие) организованной парковки | Наземный паркинг на 200 м/м |
| Внутреннее инженерное оборудование | |
| Отопление | + |
| Водоснабжение | + |
| Канализация | + |
| Электроосвещение | + |
| Система пожарной сигнализации | + |
| Радио | - |
| Телефон | + |
| Телевидение | - |
| Охрана здания и прилегающей территории | + |

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

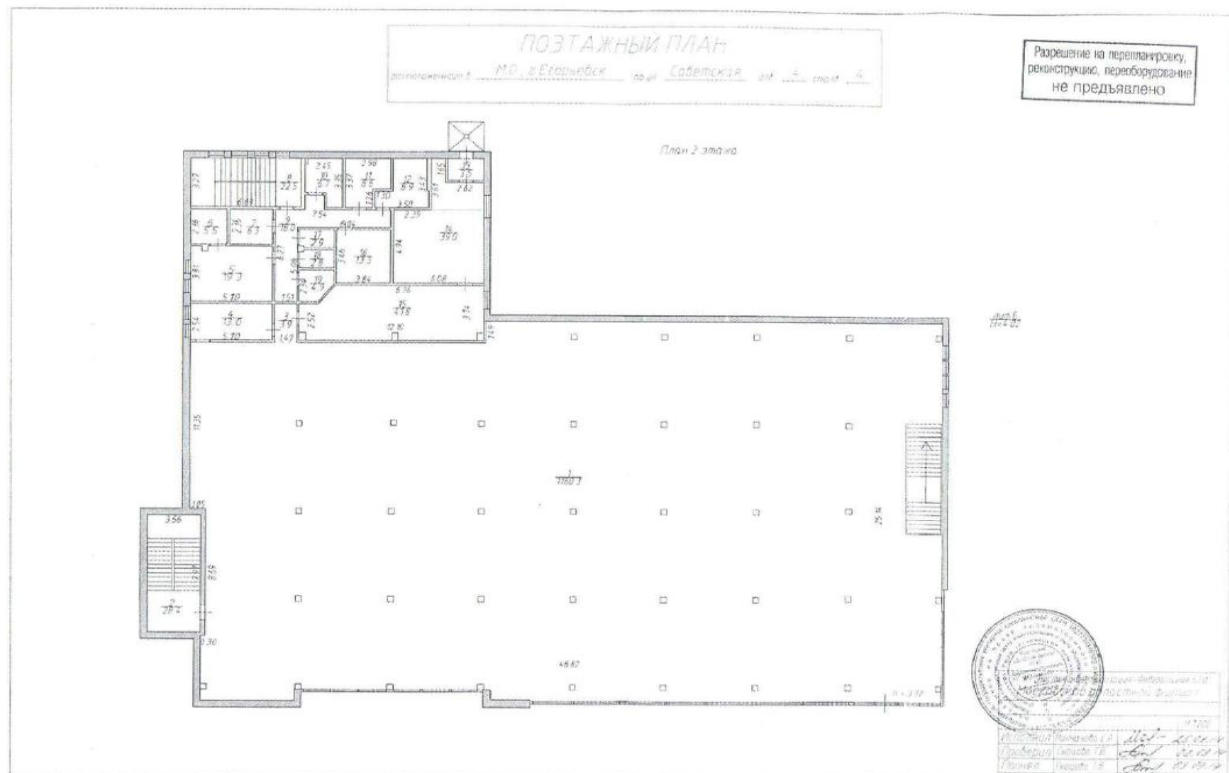
⁹ Расчет срока полезной службы представлен в разделе 3.5 настоящего Отчета.

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 25.07.2014 г.

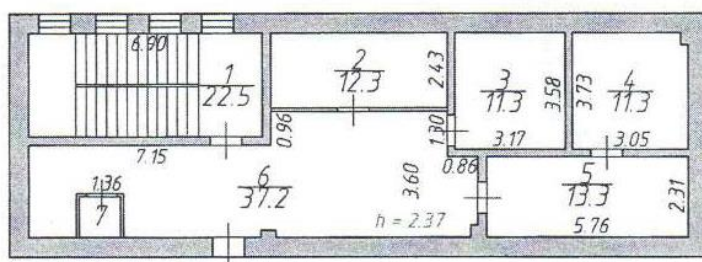
Рисунок 3.5. План помещений второго этажа



Источник: копия технического паспорта от 25.07.2014 г.

Рисунок 3.6. План помещений технического этажа

План технического этажа



лит. Б
H=2.65

Источник: копия технического паспорта от 25.07.2014 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 б/н от 06.05.2021 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, помещения площадью 2 981,85 кв. м сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды (из них часть помещений, а именно 1 601,25 кв. м сданы в субаренду). Также по краткосрочному договору субаренды в аренду сдана часть земельного участка площадью 30,00 кв. м. Информация о заключенных договорах аренды на помещения оцениваемого здания с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена ниже в тексте Отчета (Таблица 3.7).

По состоянию на дату оценки 6,15 кв. м помещений и 21,00 кв. м земельного участка остаются вакантными (0,91% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.8).

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 5.12-Таблица 5.13, Таблица 5.16, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия долгосрочного договора аренды на возможность его досрочного расторжения. Расторжение договора проходит в одностороннем внесудебном порядке согласно условиям, указанным в договоре аренды, а именно:

- Если Арендодатель не передал помещение в течение 45 календарных дней с момента срока окончания передачи помещения.
- Если в течение 7 дней подряд по вине Арендодателя не была обеспечена круглосуточная бесперебойная подача к точкам подключения коммунальных сетей.

Согласно рекомендациям АРБ¹⁰ 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.

Данные о величине средней арендной ставки по этажам, а также в зависимости от характеристик помещений, занятых арендаторами ТЦ "Город" приведены в табл. 3.5. и табл. 3.6.

Допущение. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в настоящем Отчете, в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки (далее — Договор), рассматривалась Исполнителем как достоверная.

Таблица 3.5. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа и площади помещений

| Этаж | Площадь, кв. м | Средняя ставка аренды по этажу с учетом ЭР и КР, руб./кв. м/год (без учета НДС) |
|-------------------|----------------------------------|---|
| 1-этаж | до 5 кв. м (оборудование) | 48 325 |
| | от 6 кв. м до 15 кв.м (киоск) | 65 380 |
| | от 15 кв.м до 300 кв.м (галерея) | 19 600 |
| | от 300 кв.м до 500 кв.м (якоря) | 17 900 |
| 2 этаж | от 500 кв.м (якоря) | 5 486 |
| Земельный участок | | 15 750 |
| Итого: | | 12 436 |

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 3.6. Средний уровень арендных ставок в зависимости от этажа

| Этаж | Кол-во договоров | Площадь, помещений по которым заключены договоры аренды | Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и КР, руб./кв. м/год (без учета НДС) | Потенциальный валовый доход с учетом ЭР и маркетингового сбора, руб. без учета НДС |
|---------------|------------------|---|--|--|
| 1 этаж | 12 | 1 546,45 | 36 672 | 29 213 091 |
| 2 этаж | 1 | 1 435,40 | 5 483 | 7 869 839 |
| Итого: | 13 | 2 981,85 | 12 436 | 37 082 930 |

Источник: данные Заказчика, анализ АО "НЭО Центр"

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования, находятся в диапазоне 21 800–77 150 руб./кв. м/год без учета НДС;

¹⁰ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchnik.ru/docs/1069.html>

- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 37 905–92 857 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей (от 15 до 500 кв. м), находятся в диапазоне 13 477–26 089 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей (более 500 кв. м), находится в диапазоне от 5 483–17 900 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставка аренды для части земельного участка составляет 15 750 руб./кв. м/год без учета НДС.

Средняя ставка по торговому центру в целом составила 12 436 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов (за исключением арендатора "Лента"), что соответствует среднерыночным значениям ставок для подобных объектов.

По данным аналитических порталов арендная ставка на конец 2023 г. составила:

- По данным "KnightFrank"¹¹ максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих мелких объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов. (Таблица 5.12).
- По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. сохранятся на уровне 2022-2023 гг.: 180 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 74 500 в ключевых ТЦ.
- По данным "ПФР"¹² во II полугодии 2023 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южно-восточному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 2 200 до 55 700 руб. кв. м/год с НДС (1 833-46 416 руб./кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне юго-восток за пределами МБК (А-108) составляет 12 000 руб./кв. м/год с НДС (10 000 руб./кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.

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 9 600 до 28 300 руб./кв. м/год с НДС (или от 8 000 до 23 585 руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.16); арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 13 548 руб./кв. м/год без НДС.

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 12 436 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

¹¹ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2023>

¹² <https://pfagroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8ggln5eqp86.pdf>

Таблица 3.7. Основные условия Договоров аренды

| № п/п | № договора | Номер помещения | Этаж | Арендная площадь, кв. м | Дата заключения | Срок договора, месяцев | Индексация | Дата следующей индексации | Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес, с НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС | ПВД за 1 год, руб. без НДС | Коммерческие условия |
|------------------|---|-----------------|------|-------------------------|-----------------|---------------------------|------------|---------------------------|--|--|--|--|----------------------------|--|
| Помещения | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Договор аренды нежилого помещения №А5-006 от 09.04.2021 г.; Дополнительное соглашение №1 от 30.06.2023 г. | 38 | 1 | 36,7 | 09.04.2021 | 11 месяцев с пролонгацией | 7% | 01.01.2025 | 49 460 | 41 216 | 1 123,06 | 13 476,75 | 494 596,80 | п 4.9. к договору Арендная плата включает в себя плату за коммунальные услуги водоснабжение, канализацию, теплоснабжение (электроэнергия оплачивается отдельно) и плату за землю. По истечении срока Договора и выполнения всех его условий договор считается автоматически возобновленным на тех же условиях на срок 11 месяцев. Арендодатель в праве увеличить размер арендной платы на сумму не более 7% от действующего размера арендной платы установленных в п. 4.1 договора (в редакции Дополнительного соглашения) |
| 2 | Договор аренды №ПИФ211218 от 21.12.2018 г. Дополнительное соглашение №1 от 13.05.2019 г., Дополнительное соглашение №2 от 26.11.2019 г., Дополнительное соглашение №3 от 30.04.2020 г., Дополнительное соглашение №4 от 03.06.2023 г. | 37 | 1 | 37,40 | 21.12.2018 | 11 месяцев с пролонгацией | 5% | 01.04.2024 | 77 000 | 64 167 | 1 715,69 | 20 588,24 | 1 007 917,81 | п 4.1. ДС №4 к договору Арендная плата включает в себя плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, кроме электричества (оплачивается отдельно)) и плату за землю. По истечении срока Договора и выполнения всех его условий договор считается автоматически возобновленным на тех же условиях на срок 11 месяцев. Арендодатель в праве увеличить размер арендной платы на сумму не более 5% от действующего размера арендной платы установленных в п. 4.1 договора (в редакции Дополнительного соглашения) |
| 3 | Договор аренды №ПИФ061118 от 06.11.2018 г., Дополнительное соглашение №1 от 26.12.2018 г., Дополнительное соглашение №2 от | 44 | 1 | 11,40 | 06.11.2018 | 11 месяцев с пролонгацией | 5% | 06.05.2024 | 43 211 | 36 009 | 3 158,72 | 37 904,61 | 432 112,50 | п 2. ДС №3 к договору Арендная плата включает в себя плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, кроме электричества (оплачивается отдельно)) и плату за землю. |

| № п/п | № договора | Номер помещения | Этаж | Арендуемая площадь, кв. м | Дата заключения | Срок договора, месяцев | Индексация | Дата следующей индексации | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС | ПВД за 1 год, руб. без НДС | Коммерческие условия |
|-------|--|-----------------------------|------|---------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|--|--|--|--|----------------------------|---|
| | 16.10.2019 г., Дополнительное соглашение №3 от 14.06.2023 г. | | | | | | | | | | | | | По истечении срока Договора и выполнения всех его условий договор считается автоматически возобновленным на тех же условиях на срок 11 месяцев. Арендодатель в праве увеличить размер арендной платы на сумму не более 5% от действующего размера арендной платы установленных в п. 4.1 договора (в редакции Дополнительного соглашения) |
| 4 | Договор аренды №ЕГ-09 от 08.08.2013 г., Дополнительное соглашение №1 от 05.03.2018 г., Дополнительное соглашение №2 от 20.08.2019 г., Дополнительное соглашение №3 от 29.09.2023 г., | 4, 6-15, 20-29, 31-33 | 1 | 1 340,80 | 08.08.2013 | Безсрочный | 5% | 23.09.2024 | 2 400 000 | 2 000 000 | 1 491,65 | 17 899,76 | 24 000 000,00 | п 9.1. к договору Арендная плата включает в себя постоянную и переменную плату за помещение (операционные расходы оплачивается отдельно). Ежегодная индексация ежегодно подразумевает 5%. |
| 5 | Договор аренды №ПИФ/210618 от 21.06.2018 г., Дополнительные соглашения №1 от 25.09.2018 г., Дополнительное соглашение №2 от 19.12.2018 г., Дополнительное соглашение №3 от 08.06.2021 г., | 34 | 1 | 39,80 | 21.06.2018 | 5 лет | 5% | 01.09.2024 | 103 833 | 86 528 | 2 174,06 | 26 088,71 | 1 038 330,80 | п 4.9. к договору Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, электричества) и плату за землю. По истечении срока Договора и выполнения всех его условий договор считается автоматически возобновленным на тех же условиях на срок 365 дней. Арендодатель в праве увеличить размер арендной платы на сумму не более 5% от действующего размера арендной платы установленных в п. 4.9 договора (в редакции Дополнительного соглашения) |
| 6 | Договор аренды №ЖМС-3418 от 01.12.2017 г., Дополнительное соглашение №1 от 17.12.2018 г., Дополнительное соглашение №2 от 17.08.2021 г. | 41 | 1 | 1,50 | 01.12.2017 | 11 месяцев с пролонгацией | без индекса-ции | | 6 000 | 5 000 | 3 333,33 | 40 000,00 | 60 000,00 | п 3.2. договора: Арендная плата включает в себя возмещение коммунальных и эксплуатационных платежей (электро/теплоснабжения, вывоз мусора). |

| № п/п | № договора | Номер помещения | Этаж | Арендная площадь, кв. м | Дата заключения | Срок договора, месяцев | Индексация | Дата следующей индексации | Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес, с НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС | ПВД за 1 год, руб. без НДС | Коммерческие условия |
|-------|--|---|------|-------------------------|-----------------|---------------------------|------------|---------------------------|--|--|--|--|----------------------------|--|
| 7 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №АИ-57/ДСА от 01.07.2021 г. | 2 | 1 | 23,10 | 01.07.2021 | 11 месяцев с пролонгацией | | | 53 000 | 44 167 | 1 911,98 | 22 943,72 | 663 333,33 | Согласно п. 1 Дополнительного соглашения от 01.02.2023 г. арендная плата с января по апрель каждого периода субаренды 53 000 руб./мес, с мая по декабрь каждого периода субаренды составляет 73 000 руб./мес. Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, электричества) |
| 8 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №АИ-110/ДСА от 01.01.2022 г., Уведомление об индексации от 07.11.2023 г. | №5 на 1-м этаже, №1-7, 9-19 на 2 этаже | 1, 2 | 1 435,40 | 01.01.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | 3% | 01.10.2024 | 786 984 | 655 820 | 456,89 | 5 482,68 | 7 869 838,60 | Согласно п. 4.1.1. договора аренды Постоянная арендная плата индексируется на 3% после каждого автоматического возобновления договора аренды. Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, кроме электричества (оплачивается отдельно)) |
| 9 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №АИ-111/ДСА от 01.01.2022 г., Уведомление об индексации от 07.11.2023 г. | 3 | 1 | 1,00 | 01.01.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | | 01.10.2024 | 5 513 | 4 594 | 4 593,75 | 55 125,00 | 55 125,00 | Согласно п. 4.13 договора аренды Постоянная арендная плата индексируется на 5% после каждого автоматического возобновления договора аренды. Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, электричества) |
| 10 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №10422/02 от 01.04.2022 г., | 3 | 1 | 1,00 | 01.04.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | | 01.01.2025 | 7 718 | 6 431 | 6 431,25 | 77 175,00 | 77 175,00 | Согласно п. 4.8 договора аренды Постоянная арендная плата индексируется на 5% после каждого автоматического возобновления договора аренды. Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за |

| № п/п | № договора | Номер помещения | Этаж | Арендная площадь, кв. м | Дата заключения | Срок договора, месяцев | Индексация | Дата следующей индексации | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС | ПВД за 1 год, руб. без НДС | Коммерческие условия |
|--------------------------|---|-----------------|------|-------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|--|--|--|--|----------------------------|---|
| | Уведомление об индексации от 29.01.2024 г. | | | | | | | | | | | | | коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, электричества) |
| 11 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №АИ-191/ДСА/А5 от 01.06.2022 г., Уведомление об индексации от 07.11.2023 г. | 3 | 1 | 7,35 | 01.06.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | 5% | 01.11.2024 | 68 250 | 56 875 | 7 738,10 | 92 857,14 | 682 500,00 | Согласно п. 4.9 договора аренды Постоянная арендная плата индексируется на 5% после каждого автоматического возобновления договора аренды. Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, электричества) |
| 12 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №АИ-182/ДСА/А05 от 01.06.2022 г., Уведомление об индексации от 27.04.2023 г. | 3 | 1 | 1,00 | 01.06.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | 5% | 01.04.2024 | 2 100 | 1 750 | 1 750,00 | 21 000,00 | 21 000,00 | Согласно п. 4.9 договора аренды Постоянная арендная плата индексируется на 5% после каждого автоматического возобновления договора аренды. Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, электричества) |
| 13 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Дополнительные соглашения №1-11 к договору аренды №А5/МА от 16.06.2021 г., Договор субаренды №АИ-214/ДСА/А5 от 11.07.2022 г., Дополнительное соглашение от 14.08.2023 г. к договору субаренды №АИ-214/ДСА/А5 | 39-40, 42-43 | 1 | 45,40 | 11.07.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | без индекса-ции | | 68 100 | 56 750 | 1 250,00 | 15 000,00 | 681 000,00 | Согласно п. 7 Дополнительного соглашения от 14.08.2023 г. арендная плата до 10.04.2025 г. составляет 68 100 руб./мес с НДС (с учетом коммунальных платежей) |
| Итого | | | | 2 981,85 | | | | | 3 671 167,87 | 3 059 306,56 | 1 025,98 | 12 311,71 | 37 082 929,84 | |
| Земельные участки | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Договор аренды №АИ-178/ДСА от 01.06.2022 г., Дополнительное соглашение №1 от | - | - | 30,00 | 01.06.2022 | 11 месяцев с пролонгацией | 5% | 01.04.2024 | 47 250 | 39 375 | 1 312,50 | 15 750,00 | 472 500,00 | Согласно приложению №4 ДС №11 к ДА №А5/МА от 16.06.2021 г. Арендная плата включает в себя плату за помещение, а также плату за |

| № п/п | № договора | Номер помещения | Этаж | Арендуемая площадь, кв. м | Дата заключения | Срок договора, месяцев | Индексация | Дата следующей индексации | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС | Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/год, без НДС | ПВД за 1 год, руб. без НДС | Коммерческие условия |
|-------|--|-----------------|------|---------------------------|-----------------|------------------------|------------|---------------------------|--|--|--|--|----------------------------|--|
| | 01.04.2023 г., Уведомление об индексации №92 от 27.04.2023 г. | | | | | | | | | | | | | коммунальные услуги (водоснабжение, канализацию, кроме электричества (оплачивается отдельно)) |
| | Итого | | | | | | | | 47 250,00 | 39 375,00 | 1 312,50 | 15 750,00 | 472 500,00 | |
| | Итого | | | | | | | | 3 718 417,87 | 3 098 681,56 | | | 37 555 429,84 | |

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.8. Реестр вакантных помещений

| № п/п | Договор | Номер помещения | Этаж | Арендуемая площадь, кв. м | Примечание |
|-------|---|--------------------------|------|---------------------------|--|
| | | Помещения | | | |
| 1 | Договор аренды №А5/МА от 16.06.2021 г. | №3 | 1 | 4,65 | По данным предоставленным Заказчиком данные помещения на дату оценки являются вакантными |
| 2 | | №41 | 1 | 1,5 | |
| | | Земельные участки | | | |
| 3 | | Участок №2 | - | 1 | |
| 4 | Участок №3 | - | 20 | | |
| | | Итого общая | | 27,15 | |

Источник: данные Заказчика

Информация об инженерных коммуникациях

В соответствии с данными визуального осмотра и информацией Заказчика, объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями по действующим договорам поставок:

- Электроэнергия – договор энергосбережения №6001006824 от 15.09.2017 г. АО "Мосэнергосбыт";
- Теплоснабжение, ГВС, ХВС, водоотведение – договор на оказание услуг естественных монополий (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) №639 от 13.01.2023 г. МУП КХ "Егорьевские инженерные сети";
- Теплоснабжение и ГВС – договор на отпуск тепловой энергии №1/4-4-ТЭ от 28.08.2017 г. ООО "Жилье XXI".

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:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{MS}} + (\text{Нокос} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{окос}} + (\text{Ненао} - \text{Хв}) \times \text{V}_{\text{енао}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Хв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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 3.9. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

| Наименование объекта | Нежилое здание |
|--|--|
| Местоположение объекта | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 |
| Площадь, кв. м | 3 320,90 |
| Год постройки/реконструкции | 2007 |
| Хронологический возраст | 17 |
| Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift | 60 |
| Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift | 43 |
| 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" | 83 |
| 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" | 63 |
| Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет | 81 |
| Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет | 64 |

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 объекта оценки произведен 22.02.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 01.03.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.10. Описание процесса осмотра объекта оценки

| Наименование | Комментарий |
|--------------------------------------|--|
| Дата проведения визуального осмотра | 22.02.2024 г. |
| Представитель Исполнителя | Шумилин Д. В. — 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 3.11. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



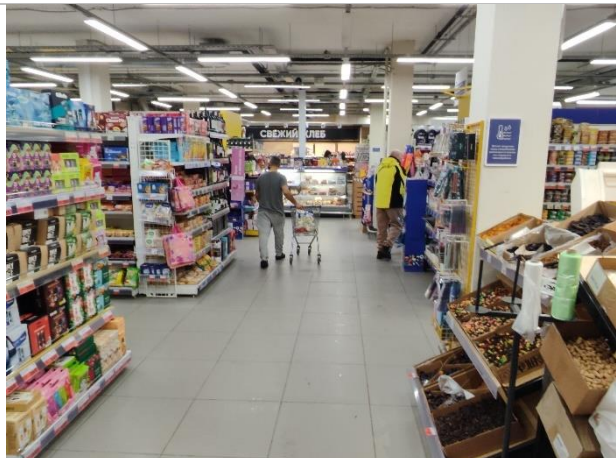
Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Входная группа



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



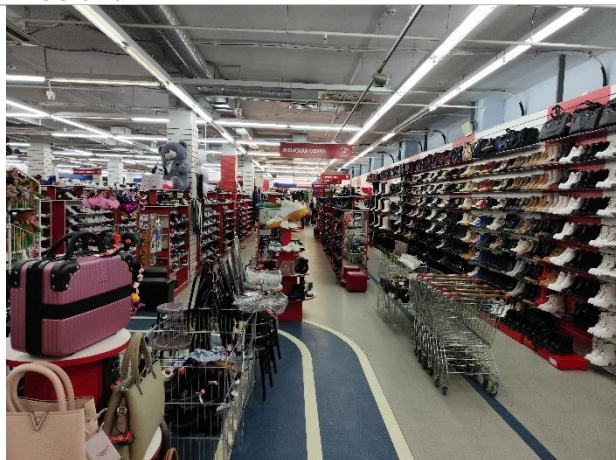
Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



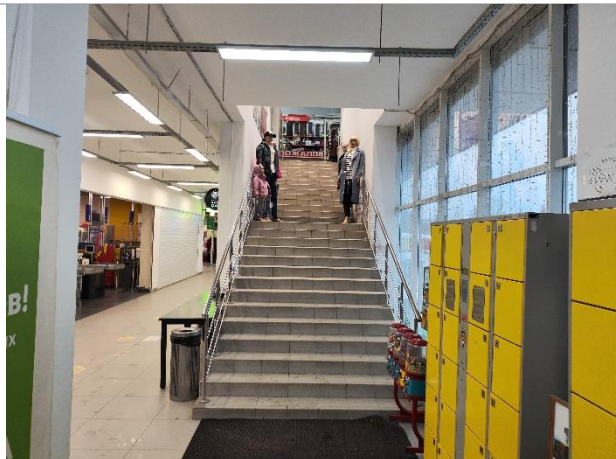
Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



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 банков¹³ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁴ 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 Statrielt¹⁵, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 5–11 мес., для земельных участков коммерческого назначения 2–8 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. для торгового здания, 5 мес. для земельного участка. 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.

¹³ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁴ 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.

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

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 земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, является его текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого здания также является его текущее использование в качестве здания торгового назначения.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

| Критерий анализа | Анализ |
|---------------------------|--|
| Юридическая правомочность | <p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану, г. Егорьевск Московской области территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне общественно-деловой застройки. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Егорьевск Московской области приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельного участка являются: объекты коммерческого назначения, социальной инфраструктуры, коммунальное обслуживание.</p> <p>Также, в соответствии с правоудостоверяющими документами и данными Росреестра вид разрешенного использования оцениваемого участка является – размещение 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 хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, на 1-й линии одной из основных транспортных магистралей города в 2 км от центра города, возможность</p> |

| Критерий анализа | Анализ |
|--|---|
| <p>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</p> | <p>подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения торгового здания</p> <p>Рассматриваемый земельный участок расположен в г. Егорьевск Московской области в окружении многоквартирной и частной жилой застройки с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, на 1-й линии одной из основных транспортных магистралей города в 2 км от центра города, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и железнодорожной станции "Егорьевск 2". Данный район характеризуется умеренным уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный).</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> |
| <p>Вывод</p> | <p>Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания</p> |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <https://mosoblarh.mosreg.ru/dokumenty/informaciya/proekt-generalnogo-plana-gorodskogo-poseleniya-egorevsk-egorevskogo-munitsipalnogo-rayona-ispravlennyy-po-zamechaniyam-ministerstv>

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 Федерации¹⁶

- 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 оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 мес. 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности — на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.
- Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне — +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остается высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учетом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 мес. 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 мес. 2023 г.
- Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г.
- Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учета автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г).

¹⁶ https://economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf

- Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.
- Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс — в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.
- Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.
- Устойчивым остается рост в пищевой промышленности — в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов — +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков — +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.
- В ноябре рост объемов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объемы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 мес. оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 мес. 2023 г. рост на +9,6% г/г).
- В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 мес. 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 мес. 2023 г.
- Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 мес. текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.
- С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году — 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.
- Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах — 2,9% от рабочей силы.
- В октябре 2023 г. рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении — +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная — на +7,7% 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 31.12.2023 г. курс доллара США составил 89,69 руб., курс евро — 99,19 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 г. сложилась в размере 62,99 долл. США за баррель, в январе-декабре 2022 г. — 76,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2023 г. сложилась в размере 64,23 долл. США за баррель, что в 1,27 раз выше, чем в декабре 2022 г. (50,47 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 31.12.2023 ключевая ставка составила 16%.

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 в 2024 г.:

- снижение годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 5,1% до 7,2%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 1,5% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 1,0% до 2,3%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 12,6% до 14,0%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 90,1 руб. за долл. США до 95,1 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

| Показатель/Источник | Ед. изм. | Дата прогноза | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|-----------------------------|----------------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Инфляция рубля | | | | | | | | | |
| ЦБ РФ | % годовых, в среднем за год | 27.10.2023 | 7,3 | 4,3 | 4,0 | 4,0 | — | — | — |
| Макроэкономический опрос Банка России | % годовых, в среднем за год | Декабрь 2023 | 7,6 | 5,1 | 4,0 | 4,0 | — | — | — |
| Базовый прогноз Минэкономразвития России | % годовых, в среднем за год | 22.09.2023 | 5,8 | 7,2 | 4,2 | 4,0 | — | — | — |
| IMF | % годовых, в среднем за год | 05.10.2023 | 5,3 | 6,3 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | — |
| Bloomberg | % годовых, в среднем за год | Октябрь-Декабрь 2023 | 5,9 | 6,4 | 4,4 | — | — | — | — |
| Реальный ВВП РФ | | | | | | | | | |
| ЦБ РФ | %, дек. к дек. пред. года | 27.10.2023 | 2,0 | 1,0 | 1,5 | 2,0 | — | — | — |
| Макроэкономический опрос Банка России | %, дек. к дек. пред. года | Декабрь 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 | 23.10.2023 | 2,7 | 1,6 | 2,3 | 2,0 | — | — | — |
| Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ | %, дек. к дек. пред. года | Ноябрь 2023 | 2,6 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,5 | 1,6 | 1,8 |
| 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 | Октябрь-Декабрь 2023 | 3,0 | 1,4 | 1,1 | — | — | — | — |
| Ключевая ставка | | | | | | | | | |
| ЦБ РФ | % годовых, в среднем за год | 27.10.2023 | 9,9 | 13,5 | 8,0 | 6,7 | — | — | — |
| Макроэкономический опрос Банка России | % годовых, в среднем за год | Декабрь 2023 | 9,9 | 14,0 | 9,0 | 7,0 | — | — | — |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ | % годовых, на конец года | 23.10.2023 | 14,0 | 9,0 | 6,0 | 5,5 | — | — | — |
| Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ | % годовых, на конец года | Ноябрь 2023 | 15,2 | 10,6 | 6,8 | 6,2 | 6,1 | 6,1 | 6,1 |
| Bloomberg | % годовых, в среднем за год | Октябрь-Декабрь 2023 | — | 13,2 | 9,0 | — | — | — | — |
| Курс доллара США | | | | | | | | | |
| Макроэкономический опрос Банка России | руб., медиана за год | Декабрь 2023 | 85,40 | 92,00 | 93,00 | 94,81 | — | — | — |
| Базовый прогноз Минэкономразвития России | руб., в среднем за год | 22.09.2023 | 85,22 | 90,12 | 91,13 | 92,28 | — | — | — |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ | руб., в среднем за год | 23.10.2023 | 85,50 | 94,70 | 94,10 | 94,60 | — | — | — |
| Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ | руб., на конец года | Ноябрь 2023 | 92,41 | 95,07 | 95,07 | 96,82 | 97,61 | 95,62 | 97,41 |
| Bloomberg | руб., медиана за год | Октябрь-Декабрь 2023 | — | 92,65 | 116,00 | — | — | — | — |

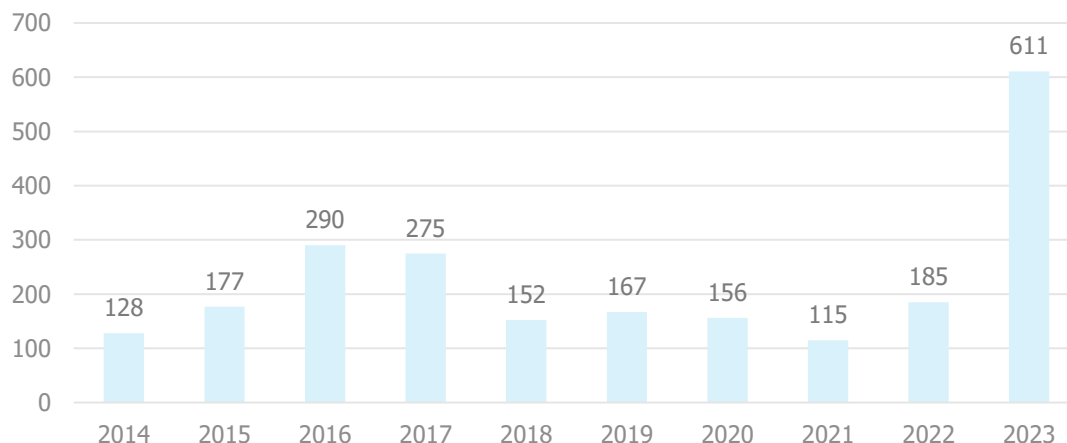
Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2023 г.¹⁷

5.2.1. Основные положения

По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет. Кроме того, текущее значение является пиковым за всю историю наблюдений в рублевом эквиваленте.

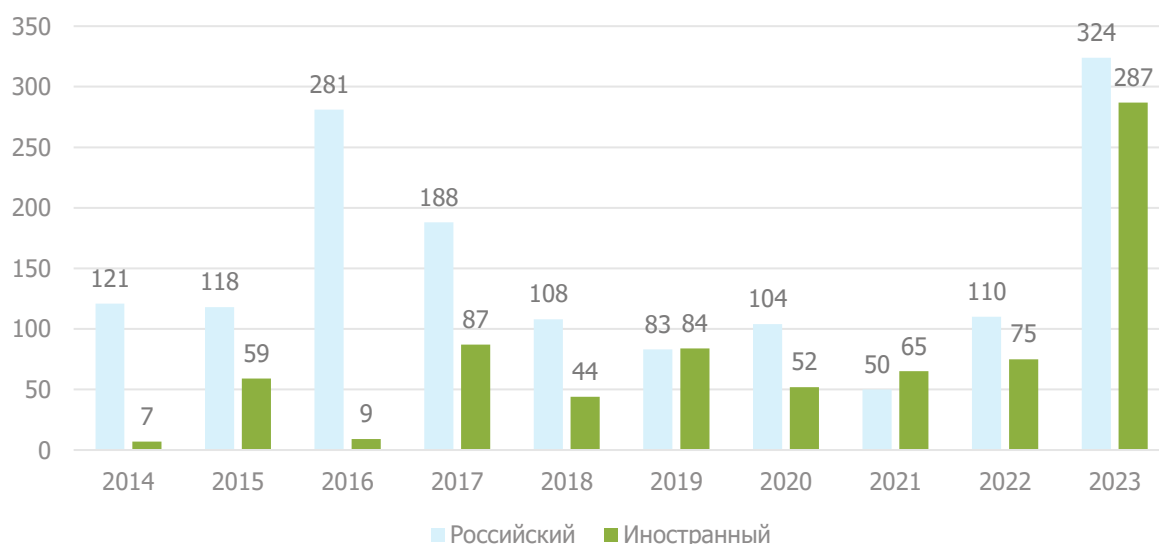
Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиций, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркетированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.

Рисунок 5.2. Распределение объема сделок по источнику капитала продавца, млрд руб.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

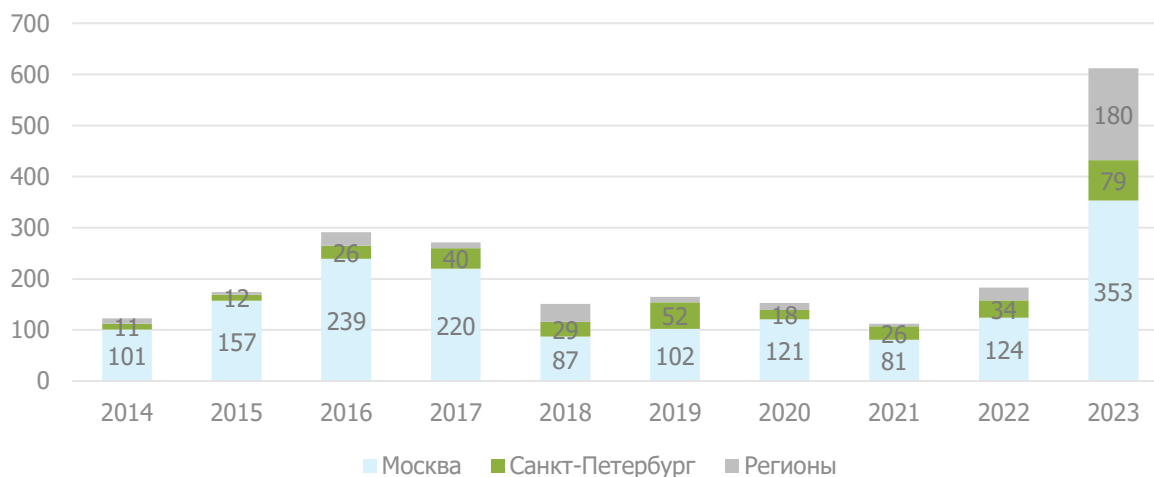
Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.

¹⁷ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Качественные региональные объекты становятся все более привлекательными для бизнеса на фоне структурных изменений в экономике и текущей санкционной политики. Объем инвестиций в региональные рынки по итогам 2023 г. показал семикратный прирост до 180 млрд руб., или 29% от общего объема инвестиций, что было обусловлено преимущественно портфельными сделками в торговом и гостиничном сегментах.

Так, "Газпромбанк" стал владельцем торговых центров "МЕГА" шведской Ingka Centres, европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской "Ромекс Group" торговые центры "Парк Хаус"; "АРМ" приобрела портфель из магазинов и РЦ сети Decathlon, Cosmos Hotel Group (АФК "Система") приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS и др.

Рисунок 5.3. Географическое распределение объема сделок, млрд руб.

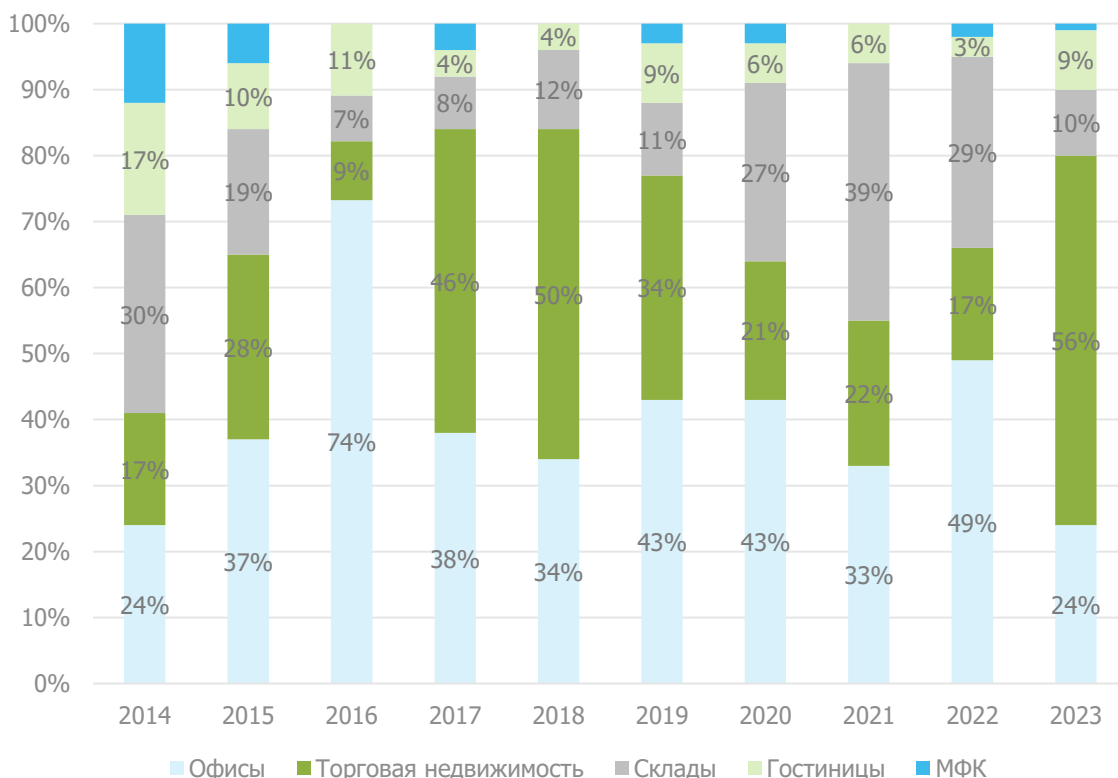


Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Лидерство во многом обусловлено наибольшим проникновением в сегмент зарубежных игроков и, как следствие, высоким количеством "вынужденных" сделок, которые произошли в результате ухода иностранных компаний с российского рынка.

Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.

Рисунок 5.4. Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

В 2023 г. более 48%, или 72 млрд руб., от объема инвестиций в офисном сегменте было сформировано покупкой активов конечными пользователями — динамично растущими компаниями, приобретающими объекты с целью использования под собственные нужды и возможной сдачи в аренду "излишка" площадей.

Среди них: корпус в составе БЦ iCity (Правительство Москвы), Башня А БЦ Skylight (VK), площади в "ОКО II" (РСХБ), БЦ Orbital ("Нацпроектстрой"), БЦ "Химки Бизнес Парк" ("КЛС-Химки"), корпус Ostankino Business Park ("Астра"), а также офисный комплекс компании JetBrains в Санкт-Петербурге ("Петрович").

В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента (высокая активность арендаторов на фоне накопленного дефицита свободного качественного предложения и динамичного роста ставок) позволяет фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).

Управляющие паевыми фондами компании продолжают искать объекты для инвестиций и наращивать портфели, преимущественно приобретая качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом или объекты, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность.

Так, УК "Современные Фонды Недвижимости" приобрела РЦ "Вкусвилл" в составе "PNK парк Шушары 3"); УК PARUS Asset Management пополнила портфель объектом европейской компании Logicor, а также стала участником реализации нового распределительного центра для OZON девелопером "Ориентир" (проект сразу реализуется через ЗПИФ, и после ввода паи будут предложены частным инвесторам).

В гостиничном сегменте (9%, или 53 млрд руб.), на фоне смещения спроса с выездного туризма на внутренний, растет интерес инвесторов к гостиничной и курортной недвижимости: Cosmos Hotel Group приобрела портфель норвежской Wenaas Hotel Russia AS (10 отелей в четырех городах России), а также проект строительства отеля в Пскове; краснодарская компания "Горные вершины"

стала победителем конкурса на покупку курорта "Архыз" в Карачаево-Черкесии для его дальнейшего развития.

Тенденции и прогнозы

Большая часть сделок в 2023 г. была совершена с активами, оказавшимися на рынке вынужденно, — для инвесторов из России и дружественных стран изменение геополитической ситуации стало возможностью пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Активными в 2023 г. были и профильные, и непрофильные российские инвесторы, а также конечные пользователи. В условиях текущей санкционной риторики и ограничений выхода крупного капитала за рубеж возрастает ценность недвижимости как защитного актива, сохраняющего и увеличивающего стоимость в долгосрочной перспективе.

В 2024 г. прогнозируется снижение объема инвестиций до уровня 250–300 млрд руб. Этому способствует сокращение активов институционального качества в продаже и исчерпание тренда на продажу активов уходящими иностранцами.

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. также станет сохранение на высоком уровне стоимости заемного финансирования после повышения ключевой ставки ЦБ, что сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

Таблица 5.2. Ключевые сделки 2023 г.

| Объект | Регион | Площадь |
|---|----------------------------------|-----------------|
| Торговая недвижимость | | |
| Портфель ТРЦ МЕГА (14 шт.) | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 2 300 000 кв. м |
| Портфель группы ТЭН (5 шт.) | Москва | 450 000 кв. м |
| Портфель ТЦ Park House (7 шт.) | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 420 000 кв. м |
| ТРЦ "Саларис" | Москва | 310 000 кв. м |
| ТРК "Армада" | Оренбург | 263 000 кв. м |
| ТРЦ "Метрополис" | Москва | 205 000 кв. м |
| ТРЦ "Мегамолл" | Краснодар | 180 000 кв. м |
| Портфель ТРЦ "Сибирские городки" (13 шт.) | Регионы | 173 000 кв. м |
| ТРЦ "Охта Молл" | Санкт-Петербург | 140 000 кв. м |
| ТРЦ "Columbus" | Москва | 136 000 кв. м |
| ТЦ "Радуга Парк" | Екатеринбург | 130 000 кв. м |
| ТЦ "Аквामолл" | Ульяновск | 120 000 кв. м |
| ТРЦ "Галактика" | Краснодар | 94 000 кв. м |
| ТЦ "Невский центр" | Санкт-Петербург | 91 000 кв. м |
| ТРЦ "М5 Молл" | Рязань | 83 000 кв. м |
| ТЦ "Триумф Молл" | Саратов | 58 000 кв. м |
| Складская недвижимость | | |
| СК FM Logistic в Дмитрове | Московская область | 120 000 кв. м |
| РЦ "Ориентир OZON" (строящийся) | Санкт-Петербург | 117 000 кв. м |
| СК "Трилоджи Парк Томилино" | Москва | 108 000 кв. м |
| Портфель объектов в составе "РНК Парк Валищево" и "РНК Парк Шушары" | Москва, Санкт-Петербург | 65 000 кв. м |
| СК "Шоссейная" | Москва | 35 000 кв. м |
| Офисная недвижимость | | |
| Loft Ville | Москва | 83 000 кв. м |
| "Метрополис" | Москва | 80 000 кв. м |
| Pulkovo Sky | Санкт-Петербург | 76 000 кв. м |
| iCity | Москва | 47 000 кв. м |
| "Химки Бизнес-Парк" | Москва | 42 000 кв. м |
| Офис JetBrains | Санкт-Петербург | 30 000 кв. м |
| Skylight | Москва | 30 000 кв. м |
| "Легион II" | Москва | 28 000 кв. м |
| "ОКО II" | Москва | 13 400 кв. м |
| "Пушной дом" | Санкт-Петербург | 12 600 кв. м |
| "Бульварное кольцо" | Москва | 8 200 кв. м |
| Гостиничная недвижимость | | |
| Портфель Wenaas Hotel Russia | Москва, Санкт-Петербург, регионы | 264 000 кв. м |
| SO/ St Petersburg | Санкт-Петербург | 10 000 кв. м |
| Курорт "Архыз" | Карачаево-Черкесская республика | - |

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

По итогам 4 кв. 2023 г. ставка капитализации в Москве для торговых объектов составляет — 9,43-13,02%, для офисных объектов — 9,5-10,5%, для складских объектов — 9,4–12,0%.

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости в Москве

| Сегмент | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. |
|------------------------|------------|-------------|---------------------------|
| Офисная недвижимость | 9,0-10,0% | 10,0-11,0% | 9,5-10,5% |
| Торговая недвижимость | 9,0-10,0% | 10,0-11,0% | 9,61-12,77% ¹⁸ |
| Складская недвижимость | 11,0-12,0% | 11,0-13,0 % | 9,4-12,0% |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 5.4. Ставки капитализации для торговых объектов в г. Москвы

| Источник | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение | Ссылка на источник информации |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|---|
| Nikoliers | 10,50% | 11,50% | 11,00% | https://nikoliers.ru/upload/iblock/984/36um40u28qkcp9bl01x9m2tbmew8fwu.pdf |
| IBC Real Estate | 11,25% | 12,50% | 11,88% | https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3f0/jhnh24o1ikz0aux954y80apnxxwl2sy/IBC_Q4-2023_Invest_Russia_2pdf.com_edit_metadata-1_.pdf |
| NF Group Research | 10,00% | 13,00% | 11,50% | https://kf.expert/publish/ryнок-investicij3-kvartal-2023 |
| CORE.XP | 11,00% | 12,00% | 11,50% | https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2023 |
| 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% | |
| Среднее значение | 9,61% | 12,77% | 11,18% | |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 5.5. Ставка капитализации для торговых объектов в Московской области

| Источник | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение | Ссылка на источник информации |
|--|----------------------|-----------------------|------------------|---|
| ABN consult (торговые объекты за пределами МКАД) Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание, Москва, 01.01.2024 г. | 10,11% | 14,77% | 12,33% | https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik |
| Среднее значение | 10,11% | 14,77% | 12,33% | |

Источник: <https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik>

5.2.2. Выводы

- По итогам 2023 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России (без учета производств и площадок под девелопмент) составил 611 млрд руб., что в 2,7 раза превышает среднегодовое значение за последние 10 лет.
- Рекордный объем инвестиций во многом обусловлен выходом иностранных игроков из российских активов и появлением в продаже ранее не маркированных объектов институционального качества. По итогам 2023 г. около 42% вложений пришлось на объекты, которые принадлежали иностранным компаниям и инвестиционным фондам.
- Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 58%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 13%.
- Доминирующий объем сделок сформировали объекты торговой недвижимости (345 млрд руб., или 56%). Офисные (24%, или 149 млрд руб.) и складские (10%, или 61 млрд руб.) качественные объекты привлекают внимание инвесторов, однако ограниченный пул предложений не позволяет в полной мере реализовать спрос со стороны потенциальных покупателей.
- В структуре сделок с качественными складскими объектами продолжает укрепляться тренд на привлечение коллективных инвестиций. Текущая конъюнктура рынка сегмента позволяет

¹⁸ с учетом данных табл. 5.4

фондам предлагать интересные показатели доходности для вложений частных инвесторов (в т.ч. физических лиц).

- По итогам 4 кв. 2023 г. ставка капитализации в Москве для торговых объектов составляет — 9,61-12,77%, для офисных объектов — 9,5-10,5%, для складских объектов — 9,4–12,0%.

Для торговых объектов в Московской области ставка капитализации составляет 10,11%-14,77%.

- На дату оценки Ключевая ставка ЦБ составляет 16%. Совет директоров Банка России 15 декабря 2023 года принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. дополнительно в конце 2023 г., до 16,00% годовых. ЦБ поднимает ставку пятый раз подряд с лета 2023 г., когда начал серию ее повышений с целью достижения инфляцией целевого уровня – 4% в 2024 г. Сначала в июле регулятор увеличил ставку на 1 п. п. до 8,5% годовых. В середине августа на внеочередном заседании совета директоров, объявленном на фоне роста курса доллара выше 100 руб., ЦБ поднял ставку сразу на 3,5 п. п. до 12%. 15 сентября ставка выросла еще на 1 п. п. до 13%, 27 октября еще на 2 п.п. до 15% и 15 декабря на 1 п.п. до 16%.

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов¹⁹

Рынок торговой недвижимости последние три года переживает настоящую трансформацию. Началась она в пандемию, когда из-за действующих ограничений трафик упал, а спрос стал перетекать с больших ТЦ в объекты районного формата. С уходом части европейских брендов процесс изменений продолжился. Несмотря на отсутствие сильных социальных потрясений в 2023 году и постепенное замещение вакантных площадей ушедших арендаторов посещаемость торговых центров в Москве и Санкт-Петербурге увеличивается медленно. А из-за относительно скромных оборотов российских ритейлеров очевидного роста арендных ставок пока не предвидится. Можно констатировать, что из всех видов коммерческой недвижимости именно торговая является наиболее пострадавшей.

Результаты опроса, опубликованного ВЦИОМ в июле 2023 года, показали, что охват аудитории торговых центров вернулся к доковидным временам. Так, более половины россиян (53%) посещают ТЦ хотя бы один раз в месяц (аналогичный показатель был зафиксирован в 2018 году). Стоит отметить, что каждый второй респондент заявил, что в торговом центре можно найти большинство необходимых ему товаров. Фактор сезонности (лето – период отпусков) несомненно влияет на посещаемость торговых центров. С наступлением осени посещаемость традиционно начнет расти.

По итогам 2023 года на рынок вышло 18 международных брендов, такое же количество, как и годом ранее. Половина (50%) из этих брендов представлена турецкими производителями, 16% итальянскими и 16% белорусскими. Характерны единичные выходы иностранных торговых операторов из других стран, в их число вошли Эстония, Австралия и Южная Корея.

72% новых вышедших брендов оперирует в сегменте одежды, обуви и аксессуаров, 22% в сегменте товаров для дома, 6% пополнили нишу товаров для детей. Более двух десятков международных брендов заявили о планах по выходу на российский рынок и сейчас находятся в стадии переговоров, однако этот процесс может занять длительное время, так как есть определенные процедуры, связанные с организацией деятельности компаний в России, поэтому называть сроки открытия их первых магазинов пока преждевременно.

За последний год российские бренды претерпели качественные изменения, уже сейчас появились лидеры, которые активно участвуют в переформатировании отечественного рынка. Для них характерно наращивание присутствия бренда в торговых галереях Москвы и регионов и готовность предлагать новые решения в части развития концепции бренда и привлечения внимания потребителя. Увеличение формата и занятие помещений ушедших ритейлеров, расширение

¹⁹ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

ассортимента и запуск новых линий, создание новых брендов, запуск собственных торговых марок – наиболее часто встречаемые решения.

Одной из основных тенденций уходящего года стало заполнение доступного предложения, образовавшегося ввиду ухода международных брендов. По состоянию на конец года большинство помещений ушедших Zara, H&M и Uniqlo в ключевых торговых центрах Москвы заполнили российские ритейлеры. Большая часть площадей распределена между такими российскими игроками как бренды Melon Fashion Group, Lime, Stockmann, Снежная Королева и Gloria Jeans, площади Zara на более чем 90% заняты Maag (Daher Group).

Кроме того, было место ожиданиям от появления новых имен в сегменте товаров для дома и DIY, которые могли бы занять нишу ушедших IKEA, Zara Home и H&M Home. Среди иностранных брендов такую попытку предприняли белорусский Swed House и турецкие Madame Coco, Karaca Home и Kelebek. Российский ритейл отреагировал созданием новых брендов, некоторые успешные в fashion-сегменте компании зарегистрировали товарные знаки для выпуска линеек товаров для дома.

Меняется потребитель, меняются арендаторы, а за ними меняются объекты. Уход ряда крупных арендаторов усилили волну реконцепции устаревших ТРЦ, а также реализацию нововведения, связанные с приходом новых операторов. А это серьезный вызов службе эксплуатации – ведь работы необходимо проводить не останавливая работу объекта.

В такой ситуации в выигрыше остались те, кто заранее озаботился вопросами оцифровки деятельности службы эксплуатации посредством внедрения систем класса help desk. Это позволило сократить затраты: оптимизировать ФОТ, автоматизировать типовые и рутинные операции, контролировать работу сотрудников службы и подрядчиков на площадке и вести графики планово-профилактических работ в соответствии с технологическими картами. Кроме этого, оцифровка инфраструктуры и оборудования позволяет существенно быстрее и с меньшими затратами воплощать в жизнь нововведения во благо коммерческому успеху объекта.

Такой подход с течением времени все больше будет являться конкурентным преимуществом, т.к. он не только позволяет сокращать издержки без ущерба для качества, но и дает возможность принимать управленческие решения с опорой на большие данные.

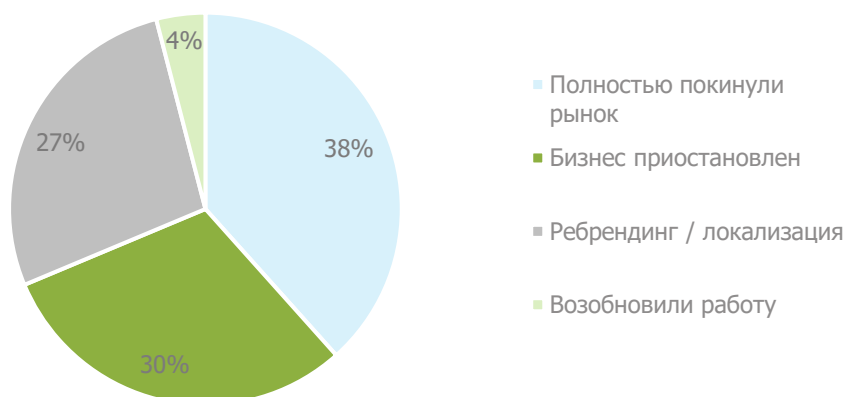
Одним из ключевых критериев инвестирования в торговые помещения является их расположение или расположение объектов, в которых они находятся. Среди нецентральных локаций, которые перспективны для вложений в ритейл, эксперты выделяют субрынки ЦДР-ТТК, Москва-Сити и западное направление ТТК-МКАД. Это локации с самой низкой долей свободных площадей — 1,7%, 5,1% и 5,3% соответственно. Данные районы активно развиваются, там строятся новые жилые комплексы и бизнес-центры, поэтому спрос на качественные торговые помещения в этих районах будет расти.

5.4. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов²⁰

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 вакансии.

²⁰ <https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/>

Рисунок 5.5. 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 ОПТ по итогам года на 5,3% не позволит выйти на докризисный уровень, так как даже не компенсирует снижение прошлого года (-6,7%).

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.

5.5. 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.²¹

²¹ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²²

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- 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 государственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

²² https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Таблица 5.6. Классификация рынков недвижимости

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

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

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

5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2023 г.²³

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 5.7. 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 | -16,20%/-7,30% | Справочник рыночных корректировок для оценки и консалтинга (СРК-2024, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного |

²³ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>; <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2023>; <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

| № п/п | Ценообразующие факторы | Характеристика | Диапазон | Источник |
|-------|---|--|----------------------------|--|
| | | | | подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А. |
| 5 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Дата предложения | Не используется в расчетах | – |
| 6 | Характеристики месторасположения объекта недвижимости | Экономическая зона МР | -19,73%/+0,00% | Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8ggln5eqp86.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 | Линия домов | 1-ая линия/ 2-ая линия | Не используется в расчетах | – |
| 9 | Местоположение в городе | Центр города, Многоквартирная жилая застройка, Окраины города, промзоны и др. | -36,00%/52,25% | Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А. |
| 10 | Общая площадь объекта недвижимости | Площадь объекта недвижимости | Индивидуально для каждого | Информационн-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyuploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda |
| 11 | Этаж расположения | Этаж расположения | Индивидуально для каждого | Информационн-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda |
| 12 | Наличие (отсутствие) парковки | Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории | Не используется в расчетах | – |
| 13 | Транспортная доступность | Хорошая/ удовлетворительная/ плохая | Не используется в расчетах | – |
| 14 | Инфраструктура | Развитая/отсутствует | Не используется в расчетах | – |
| 15 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение | Не используется в расчетах | – |
| 16 | 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".

Суперокужной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокужные. В исключительных случаях площадь достигает

90 000 кв. м. В результате окружной ТЦ — самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность 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".
- **DIY²⁴** — 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.

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.7–5.8.

В соответствии с представленной классификацией оцениваемый объект относится к микрорайонному торговому центру.

²⁴ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.8. 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 5.9. 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 ²⁵ | 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"

²⁵ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.6.3. Общее состояние рынка

По итогам 2023 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился четырьмя новыми объектами общей арендопригодной площадью 50,7 тыс. кв. м, что на 46,9% ниже показателя в 2022 г., когда объем ввода составил 95,5 тыс. кв. м.

Таблица 5.10. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 2023 года

| Показатель | 2021 | 2022 | 2023 | 2024П |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Общее количество площадей на конец периода, тыс. кв. м | 7 968 | 8 063 | 8 114 | 8 427 |
| Новое предложение за период, тыс. кв. м | 281,4 | 95,5 | 50,7 | 313,1 |
| Количество открытых ТЦ, шт. | 11 | 9 | 4 | 24 |
| Уровень вакантности, % | 11,5 | 14,9 | 10,0 | - |
| Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек | 630 | 640 | 620 | 641 |

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

Посещаемость столичных торговых центров в 2023 г. восстанавливается. По отношению к прошлому году за 11 месяцев снижение составило 1,0%. Начиная с мая посещаемость торговых комплексов последовательно растет. Мы ожидаем, что показатель будет увеличиваться по мере заполнения торговых центров новыми арендаторами.

Развитие онлайн-торговли пока еще не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров. Тем не менее, по данным Data Insight, по итогам 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее. В перспективе потребитель будет отдавать предпочтение ритейлерам, которые придерживаются принципов омниканальности. Данный подход позволяет удерживать клиентов и за счет удобства использования привлекать новых потребителей.

5.6.4. Предложение

Объем ввода торговых площадей в столице по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет. Рынок пополнился всего на 50,7 тыс. кв. м или четырьмя торговыми центрами. Таким образом, ввод в 2023 г. окажется ниже на 46,9% показателя прошлого года и на 82% — значения 2021 г., когда объем ввода достиг отметки в 281,4 тыс. кв. м. В текущем году новое предложение представлено торговыми центрами районного и окружного форматов.

Обеспеченность жителей Московского региона качественным ритейлом остается на высоком уровне. Несмотря на то, что к вводу заявлены объекты районного формата, их количество будет достаточно большое, что приведет к росту обеспеченности торговыми площадями в 2024 г.

Рисунок 5.6. Динамика ввода торговых площадей в качественных ТЦ Москвы по годам, 2014 — 2024П, тыс. кв. м.



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, "Одинцово Парк" на Можайском шоссе и некоторых других.

Структуру нового предложения в 2024 г. условно можно поделить на две группы. Первая — это отдельно стоящие районные торговые центры. Девять из 24 заявленных к вводу объектов относятся к сети торговых центров "Место встречи" от ADG Group. При условии реализации проектов в установленный срок девелопер может ввести порядка 82 тыс. кв. м в следующем году.

Вторая группа — это торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Например, ТЦ Chkalov в составе одноименного жилого комплекса, ТЦ "Эль-Портал" в составе ТПУ "Рязанская" или ТЦ Botanica Mall — часть многофункционального комплекса, которая объединяет в одном проекте офисы, торговлю и даже апартаменты.

Таблица 5.11. Ключевые торговые центры, открытые в Москве в 2023 г

| Название | GLA, кв. м. | Девелопер/Застройщик |
|------------------------|-------------|----------------------|
| Митино Парк | 27 000 | SIS Development |
| Сиеста | 14 000 | ГК "А101" |
| Кувшинка | 5 300 | Мосинжпроект |
| Место встречи Звездный | 6 254 | ADG Group |

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

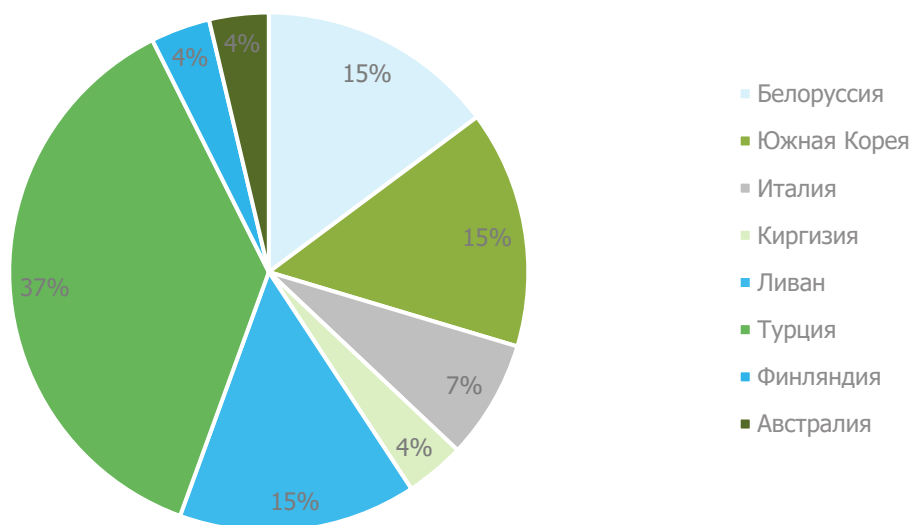
5.6.5. Спрос

По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины шведской IKEA и французского Decathlon. В ТРК "Европолис Ростокино" на большей части помещения, где ранее располагалась IKEA, теперь находится магазин товаров для дома Lazurit. Под конец года Decathlon возобновил свою работу, но уже под новой вывеской — Desport. Тем не менее некоторые площадки уже ушли другим арендаторам. Например, в ТРЦ "Радуга Парк" на востоке Москвы вместо Decathlon открылся магазин спортивных товаров "Спортмастер". Также на месте Adidas было открытие первого магазина ASP с продукцией Adidas и Reebok в Outlet Village "Белая Дача".

В течение 2023 г. российский рынок пополнился 27 новыми иностранными брендами, в то время как прекратили свою работу восемь. В основном новые игроки были представлены брендами из Турции, Ливана и Белоруссии. 51,9% вышедших брендов относятся к среднему ценовому сегменту, 33,3% — к сегменту "выше среднего", 11,1% — к премиальному, и только 3,7% — к сегменту "ниже среднего".

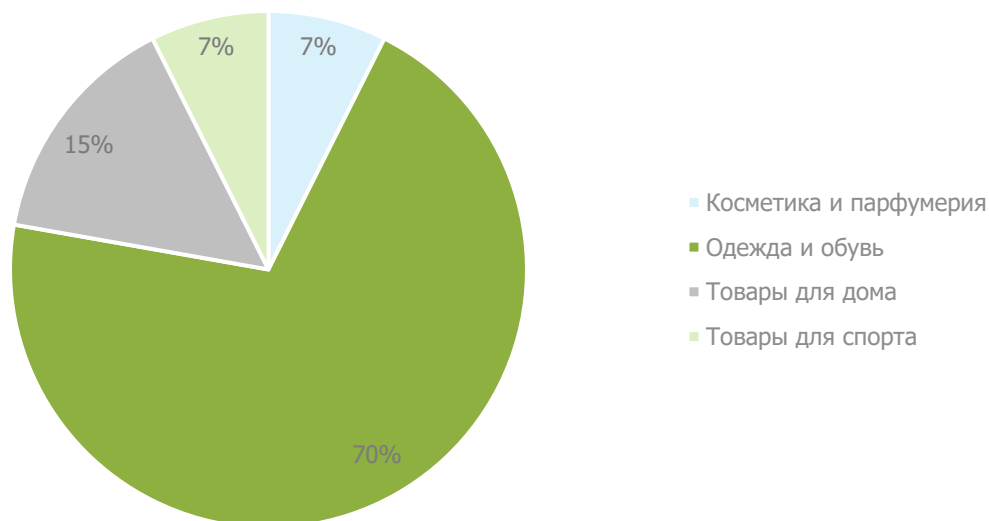
Российские бренды также демонстрировали высокие темпы развития. Помимо количественной экспансии, ритейлеры увеличивали форматы и расширяли ассортиментную матрицу. Изготавливать мужскую одежду на заказ начал дом моды Alena Akhmadullina. ZARINA также открыла магазин нового формата — ZRN MAN, где представлена коллекция одежды для мужчин. Другой бренд ритейлера Melon Fashion Group — Love Republic — пополнил свой ассортимент домашней одеждой и нижним бельем. Gloria Jeans объявила о запуске подростковой одежды Ready! Steady! Go!. Бренд KANZLER, который ранее специализировался только на мужской одежде, порадовал своих покупателей линейкой мужского парфюма. Товары для дома появились в ассортименте "ЛЭТУАЛЬ" и "Детского мира", а сеть домашнего текстиля Togas объявила о своем желании начать собственное производство мебели.

Рисунок 5.7. Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России в 2023 г., по стране происхождения, % от количества



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

Рисунок 5.8. Структура иностранных брендов, вышедшие на рынок России в 2023 г., по профилю, % от количества



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

Рисунок 5.9. Матрица иностранных fashion-брендов в профессиональных ТЦ Москвы (выборочно)

| | Авиапарк | | | | Columbus | | Метрополис | | Vegas Каширское | Vegas Крокус Сити | | | Ривьера | Саларис |
|-----------------------|--------------|----------------------|-------------|-------------|------------|--------------|--------------|------------------|--------------------|----------------------|---------|--------------|---------|---------|
| Uniqlo | Rendez-Vous | | | | LIMÉ | | Свободно | Rendez-Vous | | Gloria Jeans | | | LIMÉ | LIMÉ |
| Pull&Bear | DUB | | | | DUB | | Gloria Jeans | | DUB | DUB | | | DUB | DUB |
| Zara | MAAG | inni | | MAAG | Ivlev Chef | MAAG | CookHouse | MAAG | MAAG | Gloria Jeans | ZARINA | MAAG | MAAG | ZARINA |
| Oysho | LUSIO | | | | EMKA | | LAVARICE | | All we need | IDOL | Tezenis | Madame Coco | CHARUEL | GATE31 |
| Levi's | JNS | | | | MUSTANG | | JNS | | JNS | JNS | | | | MUSTANG |
| Bershka | ECRU | | | | ECRU | | ECRU | | ECRU | ECRU | | | ECRU | ECRU |
| Stradivarius | VILET | | | | VILET | | VILET | | Vilet | VILET | | | VILET | VILET |
| H&M | Befree | Love Republic | Karaca Home | sela | СТОКМАНН | | СТОКМАНН | Снежная Королева | СТОКМАНН | | | Gloria Jeans | | |
| Massimo Dutti | 12 STOREEZ | | | | KANZLER | | Свободно | | sela | SuperStep | | | Mango | |
| Marks & Spencer | JUST CLOTHES | Aeronautica Militare | | Thomas Münz | | Climber B.C. | | LC Waikiki | Befree | | | THE STORE | Mango | |
| Reebok | SneakerBox | | | | SneakerBox | | SneakerBox | | SneakerBox | SneakerBox | | | | |
| Nike | Street Beat | | | | Demix | | LOFT | | Street Beat | Street Beat | | | | |
| CROPP | CR | | | | CR | | | | CR | | | | CR | CR |
| Gap | Network | | | | | | NetWork | MUDDO | Mango | | | | | |
| Reserved | RE | | | | RE | | RE | | | | | | RE | RE |
| Sinsay | СНН | | | | СНН | | | | TBOE | | | | СНН | СНН |
| Mohito | MO | | | | MO | | | | MO | | | | MO | MO |
| Monki | LAVARICE | | | | sela | | | | | Electra Style | | | | |
| House & Other Stories | XC | | | | XC | | | | | | | | XC | XC |
| COS | | | | | | 12 STOREEZ | | | Телеграф | | | | | |
| Weekday | ANTA | | | | sela | | | | | | | | | |

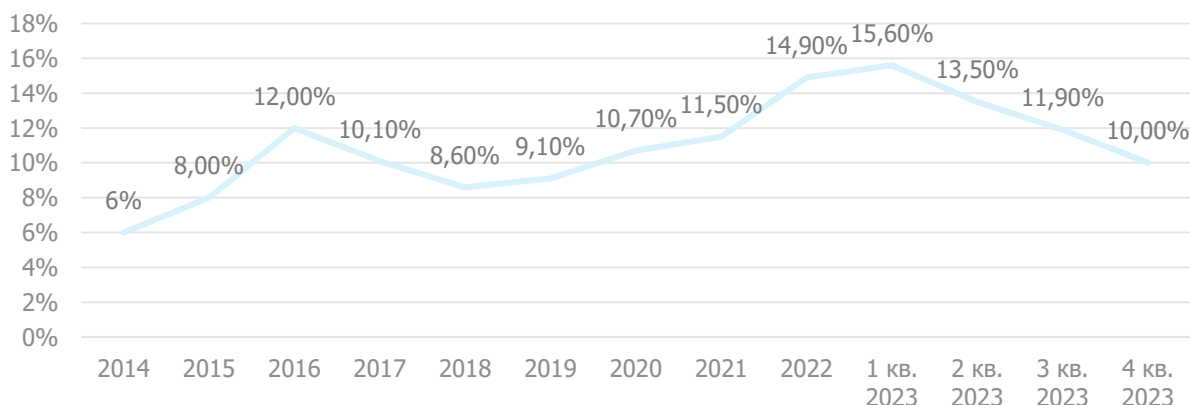
***По результатам обхода торговых центров Москвы в период с 10 по 26 ноября 2023 г.

■ - ребрендинг ■ - новый магазин ■ - свободно ■ - скоро откроется

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 2023 г. снизился до 10%, в среднем за 2023 г. вакантность составила 13,3%. Показатель сократился на 1,6 п.п. по отношению к предыдущему году. Мы ожидаем, что в 2024 г. вакансии продолжит снижаться, но уже более умеренными темпами, так как наиболее крупные лоты от ушедших иностранных брендов уже заняты и ритейлеров, которые находятся в статусе приостановки деятельности, в столичных торговых центрах не осталось.

Рисунок 5.10. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>

5.6.6. Тенденции и прогнозы

Супермаркеты и гипермаркеты

Размер продуктовых магазинов в торговых центрах уменьшается. Увеличивается доля СТМ в ассортименте продуктовых ритейлеров. Растущая популярность доставки вынуждает супермаркеты искать новые форматы торговли, совмещенные с отдельной зоной сборки онлайн-заказов.

Общественное питание

Форматы фуд-корт и ресторанов остаются в той же конфигурации. Расширяется спектр возможностей для развития фуд-холлов. Успех проекта будет обусловлен предлагаемым продуктом и качеством операторов, которые будут там представлены.

Бытовая техника и электроника

Ритейлеры объединяют магазины, отдают предпочтение точкам меньшей площади и открывают больше пунктов выдачи заказов. Увеличивается количество СТМ в ассортименте.

Одежда и обувь

Ротация ушедших операторов почти закончена. Продолжается активный выход новых международных брендов из дружественных стран, а также качественная и количественная экспансия отечественных ритейлеров. Расширяются товарные линейки и ассортимент продукции. Растет популярность мультибрендовых пространств.

Wellness

Все больше отдается площадей под фитнес-клубы, салоны красоты и специализированные рестораны правильного питания. Растет интерес к термальным комплексам, данный оператор появляется не только в отдельно стоящих зданиях, но и в составе торговых комплексов.

Развлечения

Площади развлекательных пространств в торговых центрах становятся более крупными и инновационными, что связано с растущими ожиданиями современных потребителей. Якорем в торговом центре становятся достопримечательности или культурные пространства. Так, одной из ярчайших сделок уходящего года стало открытие иммерсивного арт-пространства Lumina в МФК "Солнце Москвы". Проект объединяет в себе современные технологии цифрового медиаискусства и творчество лучших компаний России в области трехмерной и генеративной графики.

Дефицит качественных торговых площадей

- С учетом сохраняющихся планов активного развития fashion-ритейлеров и одновременно с этим рекордно минимальным вводом торговых центров за последние годы, по всей России возникнет дефицит торговых площадей для экспансии, что приведет к ротации текущих игроков. Уже сейчас наиболее привлекательные лоты, которые возникли после ухода некоторых иностранных ритейлеров, почти в полном объеме заменились новыми арендаторами. При этом уровень вакансий в конце года составил 10%, что сопоставимо с показателем 2019 г.
- Спрос на профессиональное управление. Из-за дефицита качественных торговых площадей и повышения конкуренции среди арендаторов за наиболее привлекательные лоты усилится спрос на качественное управление. Успех торгового центра будет зависеть от эффективного управления, прежде всего в части работы с доходом, включая брокеридж и маркетинг. Таким образом, у управляющих компаний появится возможность улучшения пула арендаторов торговых центров с целью сохранения нормы прибыли в усложняющихся экономических условиях. Возможно, эти процессы станут стимулом для новой волны девелопмента в ближайшие годы.

5.6.7. 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 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 мелких объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.

Таблица 5.12. Величина арендных ставок по итогам 2023 г.

| Профиль арендатора | Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Минимум) | Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Максимум) | Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (Среднее значение) | % от товарооборота |
|---|--|---|---|--------------------|
| Супермаркет (1 000–2 000 кв. м) | 15 000 | 26 000 | 20 500 | 4-7 |
| Супермаркет (450–900 кв. м) | 18 000 | 35 000 | 26 500 | 4-7 |
| Товары для дома (<1 500 кв. м) | 8 000 | 12 000 | 10 000 | 6–8 |
| Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м) | 6 000 | 15 000 | 10 500 | 2,5-5 |
| Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м) | 6 000 | 12 000 | 9 000 | 5-6 |
| Детские товары (1 200–1 800 кв. м) | 6 000 | 12 000 | 9 000 | 4-7 |
| Операторы торговой галереи: | | | | |
| Якоря (более 1 000 кв. м) | 0 | 12 000 | 6 000 | 4-12 |
| Мини-якоря (700-1 000 кв. м) | 0 | 14 000 | 7 000 | 6-10 |
| Мини-якоря (500-700 кв. м) | 0 | 15 000 | 7 500 | 6-10 |
| 300-500 кв. м | 0 | 25 000 | 12 500 | 5-12 |
| 150-300 кв. м | 8 000 | 25 000 | 16 500 | 6-14 |
| 100-150 кв. м | 15 000 | 40 000 | 27 500 | 10-14 |
| 50-100 кв. м | 15 000 | 50 000 | 32 500 | 12-14 |
| 0-50 кв. м | 20 000 | 100 000 | 60 000 | 10-14 |
| Досуговые концепции: | | | | |
| Развлекательные центры (2000-4000 кв. м) | 4 000 | 6 000 | 5 000 | 10-15 |
| Кинотеатры (2500-5000 кв. м) | 0 | 4 000 | 2 000 | 8-10 |
| Общественное питание: | | | | |
| Food-court | 50 000 | 100 000 | 75 000 | 10-15 |
| Кафе | 20 000 | 80 000 | 50 000 | 12-14 |
| Рестораны | 0 | 25 000 | 12 500 | 10-12 |

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2023>

По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. сохранятся на уровне 2022-2023 гг.: 180 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 74 500 в ключевых ТЦ.

По данным "ПФР"²⁶ во II полугодии 2023 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южно-восточному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 2 200 до 55 700 руб. кв. м/год с НДС (1 833 - 46 416 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне юго-восток за пределами МБК (А-108) составляет 12 000 руб./кв. м/год с НДС (10 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

По данным "ПФР" во II полугодии 2023 г. средняя цена продажи торговой недвижимости по южно-восточному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 12 700 до 346 100 руб. кв. м с НДС (10 583 – 288 416 руб./кв. м без НДС). Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в экономической зоне юго-восток за пределами МБК (А-108) составляет 65 100 руб./кв. м с НДС (54 250 руб./кв. м без НДС). Более подробная информация представлена в табл. ниже.

²⁶ <https://pfragroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

Таблица 5.13. Арендные ставки по южно-восточному направлению от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м/год с НДС

| Тип | Минимальное значение, руб./кв. м/год | Максимальное значение, тыс. руб./кв. м/год | Среднее значение, тыс. руб./кв. м/год |
|---|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| До 10 км от МКАД – г. Москва за пределами МКАД, г. Люберцы, г. Котельники | 6 100 | 55 700 | 22 000 |
| От 10 км от МКАД до ММК (А-107) - г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино | 3 600 | 43 100 | 14 400 |
| От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Воскресенск; пгт. Белоозерский | 3 200 | 24 000 | 10 400 |
| За пределами МБК (А-108) - г. Коломна; г. Луховицы; г. Егорьевск | 2 200 | 25 200 | 12 000 |

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

Таблица 5.14. Цены предложений по южно-восточному направлению от г. Москвы по данным исследований аналитиков ПФК, руб./кв. м с НДС

| Тип | Минимальное значение, руб./кв. м | Максимальное значение, тыс. руб./кв. м | Среднее значение, руб./кв. м |
|---|----------------------------------|--|------------------------------|
| До 10 км от МКАД – г. Москва за пределами МКАД, г. Люберцы, г. Котельники | 33 300 | 346 100 | 186 800 |
| От 10 км от МКАД до ММК (А-107) - г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино | 24 300 | 218 200 | 99 700 |
| От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Воскресенск; пгт. Белоозерский | 18 300 | 143 600 | 66 600 |
| За пределами МБК (А-108) - г. Коломна; г. Луховицы; г. Егорьевск | 12 700 | 124 400 | 65 100 |

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

5.6.8. 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 недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже торговых центров, расположенных в Московской области. Цена предложения 1 кв. м торгового центра в Московской области варьируется в диапазоне от 36 170 до 176 790 руб./кв. м с учетом НДС (30 100 - 147 300 руб./кв. м без учета НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета Исполнитель проанализировал предложения по аренде торговых помещений, расположенных в торговых центрах Московской области. В таблице ниже представлены актуальные предложения аренды торговых объектов. Ставка аренды торгового помещения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется в диапазоне от 9 600 до 28 300 руб./кв. м/год с учетом НДС (8 000 – 23 500 руб./кв. м/год без учета НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, профилем арендатора, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

Также был произведен анализ ставки аренды по действующим долгосрочным и краткосрочным договорам аренды на соответствие среднерыночным данным, для этого Исполнителем были подобрано 4 объекта-аналога наиболее сопоставимых по классу, формату, местоположению, удаленностью от МКАД. Анализ приведен ниже (Таблица 5.17).

Расчет рыночной ставки аренды приведен в таблице Отчета (табл. 5.18).

Таблица 5.15. Предложения продажи торговых центров в Московской области 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 | Описание | Ссылка на источник информации | Применение |
|-------|---|--------------------------------------|----------------|--|-----------------|---|---|
| 1 | Московская область, г. Шатура, Спортивная ул., д.2 | 370 000 000 | 3 975,0 | 93 082 | Торговое здание | https://shatura.cian.ru/sale/commercial/298613993/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по месторасположению |
| 2 | Московская область, Ступино городской округ, Михнево рп, ул. Кооперативная | 240 000 000 | 1 500,0 | 160 000 | Торговое здание | https://www.cian.ru/sale/commercial/297305624/ | Используется в расчетах |
| 3 | Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Советская ул., 105/9 | 115 500 000 | 1 294,8 | 89 203 | Торговое здание | https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1294.8_m_3652044547 | Используется в расчетах |
| 4 | Московская область, Ступино городской округ, Константиновское село, ул. Шоссейная, д. 100 | 125 000 000 | 1 460,0 | 85 616 | Торговое здание | https://www.cian.ru/sale/commercial/298134177/ | Используется в расчетах |
| 5 | Московская область, Шатура, просп. Ильича, 63А | 107 000 000 | 1 387,0 | 77 145 | Торговое здание | https://shatura.cian.ru/sale/commercial/297150769/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по месторасположению |
| 6 | Московская область, Воскресенский район, Белоозерский пгт, Российская ул., 2 | 42 000 000 | 1 008,0 | 41 667 | Торговое здание | https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/275430134/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по площади |
| 7 | Московская область, Ступино, ул. Андропова, 26/28 | 156 000 000 | 882,4 | 176 791 | Торговое здание | https://stupino.cian.ru/sale/commercial/294148985/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по площади |
| 8 | Московская область, Ступино городской округ, Михнево рп, ул. Советская, 8 | 105 000 000 | 837,0 | 125 448 | Торговое здание | https://www.cian.ru/sale/commercial/298332212/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по площади |
| 9 | Московская область, Серпухов, ул. Революции, 34 | 85 000 000 | 2 350,0 | 36 170 | Торговое здание | https://serpukhov.cian.ru/sale/commercial/295943718/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по стоимости |
| 10 | Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Рогожская, 67 | 130 000 000 | 1 865,0 | 69 705 | Торговое здание | https://noginsk.cian.ru/sale/commercial/291987569/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по месторасположению в городе |
| 11 | Московская область, г. о. Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 | 172 000 000 | 2 140,0 | 80 374 | Торговое здание | https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/275513213/ | Используется в расчетах |
| 12 | Московская область, Подольск, мкр. Центральный, Комсомольская ул., 46 | 215 563 636 | 1 825,6 | 118 078 | Торговое здание | https://podolsk.cian.ru/sale/commercial/285866677/ | Не используется в расчетах, т.к применим другой аналог более сопоставимый по стоимости |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.16. Предложения аренды торговых помещений, расположенных в Московской области

| № п/п | Месторасположение | Ставка аренды, руб./месяц с НДС | Площадь, кв. м | Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС | Описание | Ссылка на источник информации |
|-------|---|---------------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------|---|
| 1 | Московская область, Егорьевск, Советская ул., 137/26 | 467 500 | 374,0 | 15 000 | Торговое помещение | https://yegoryevsk.cian.ru/rent/commercial/298011157/ |
| 2 | Московская область, Воскресенск, Новлянский микрорайон, ул. Кагана, 17 | 25 000 | 10,6 | 28 302 | Торговое помещение | https://voskresensk.cian.ru/rent/commercial/297288118/ |
| 4 | Московская область, Чехов, Вишневы бул., 1 | 320 000 | 400,0 | 9 600 | Торговое помещение | https://chekhov.cian.ru/rent/commercial/285736924/ |
| 5 | Московская область, Серпухов, ул. Ворошилова, 113 | 150 000 | 127,0 | 14 173 | Торговое помещение | https://serpukhov.cian.ru/rent/commercial/291735904/ |
| 6 | Московская область, Раменское, р-н Залинейный, ул. Лучистая, 3А | 50 000 | 26,0 | 23 077 | Торговое помещение | https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/297409344/ |
| 7 | Московская область, Раменское, мкр. Гостица, 78 | 1 015 680 | 634,8 | 19 200 | Торговое помещение | https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/298568862/ |
| 8 | Московская область, Раменское, ул. Михалевича, 72 | 21 300 | 14,2 | 18 000 | Торговое помещение | https://ramenskoye.cian.ru/rent/commercial/271283158/ |
| 9 | Московская область, Бронницы, Каширский пер., 68 | 900 000 | 1 000,0 | 10 800 | Торговое помещение | https://bronnicy.cian.ru/rent/commercial/296597957/ |
| 10 | Московская область, Бронницы, ул. Льва Толстого, 9 | 250 000 | 250,0 | 12 000 | Торговое помещение | https://bronnicy.cian.ru/rent/commercial/298564216/ |
| 11 | Московская область, Бронницы, ул. Льва Толстого, 9 | 300 000 | 200,0 | 18 000 | Торговое помещение | https://bronnicy.cian.ru/rent/commercial/298564216/ |
| 12 | Московская область, Богородский городской округ, Ногинск, ул. Комсомольская, 37 | 291 200 | 364,0 | 9 600 | Торговое помещение | https://noginsk.cian.ru/rent/commercial/287259182/ |
| 13 | Московская область, Электросталь, мкр. Восточный, ул. Карла Маркса, 19А | 220 000 | 220,0 | 12 000 | Торговое помещение | https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/296497958/ |
| 14 | Московская область, Электросталь, мкр. Центральный, Красная ул., 10 | 320 400 | 178,0 | 21 600 | Торговое помещение | https://elektrostal.cian.ru/rent/commercial/293951646/ |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.17. Предложения аренды торговых помещений в локации объекта оценки по состоянию на дату оценки

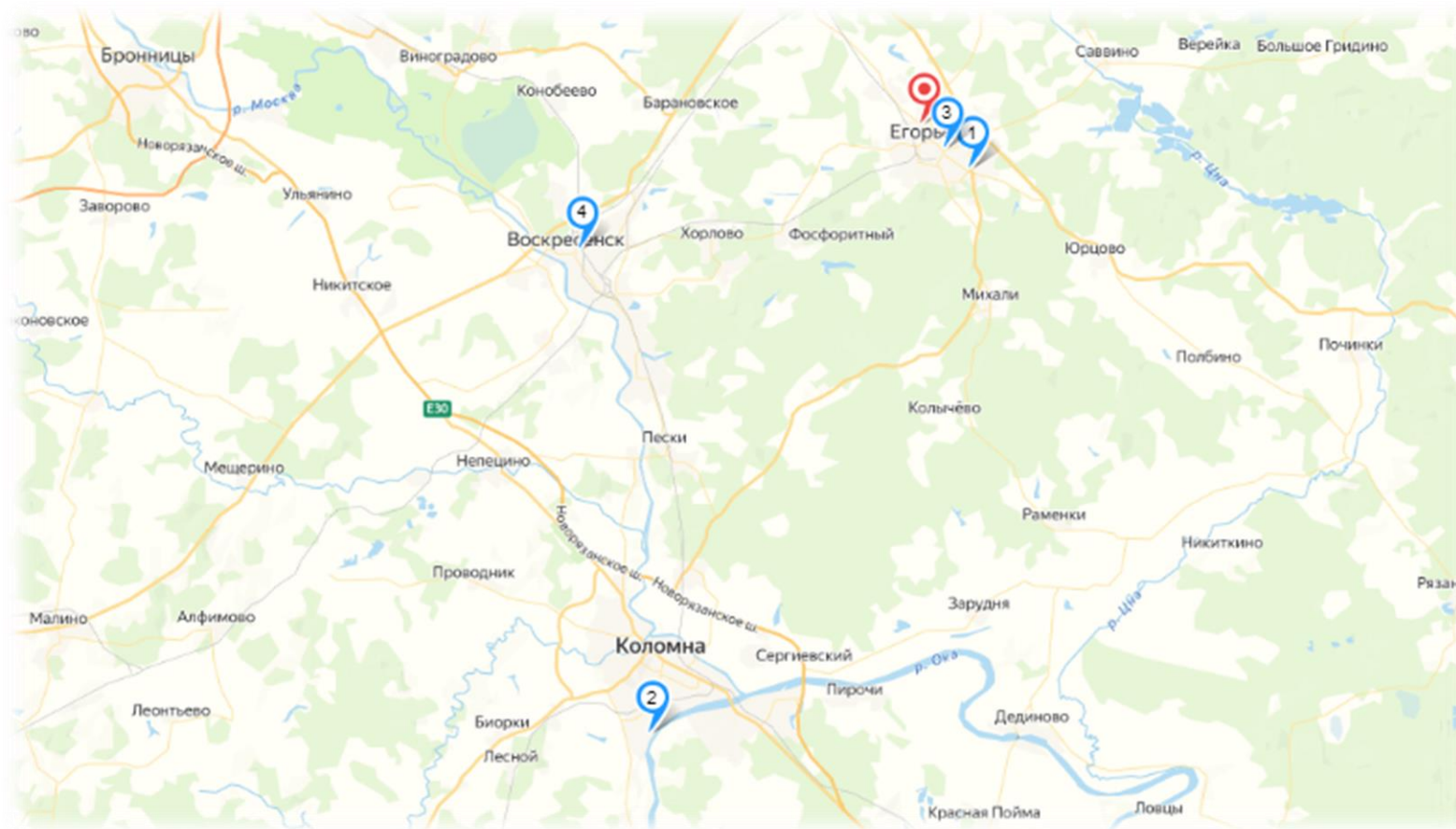
| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------|---------------------------------------|--|---|---|---|---|
| 1 | Тип объекта недвижимости | Торговая площадь | Торговая площадь | Торговая площадь | Торговая площадь | Торговая площадь |
| 2 | Краткое описание объекта недвижимости | Нежилое здание ТЦ "Город" общей площадью 3 320,9 кв. м | Нежилое помещение в ТЦ "Паеорама", общая площадь 30 кв. м. Величина ставки аренды 16 00 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов | Нежилое здание торгового назначения, общая площадь 67,7 кв.м. Величина ставки аренды 12 408 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов | Нежилое помещение торгового назначения в ДЦ "Арбат", общая площадь 9,0 кв. м. Величина ставки аренды 15 733 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов | Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 1 450,0 кв. м. Величина ставки аренды 9 699 руб./кв. м/год с НДС и без учета эксплуатационных и коммунальных расходов |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------|---|--|--|---|--|--|
| 3 | Фотографии объекта | | | | | |
| 4 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| 5 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| 6 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 7 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 |
| 8 | Характеристики месторасположения объекта недвижимости | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | Московская обл., Егорьевск, Касимовское ш., 1А | Московская область, Коломна, мкр. Кольчево, наб. Дмитрия Донского, 35 | Московская обл., Егорьевск, ул. Александра Невского, 23А | Московская область, Воскресенск, Железнодорожная ул., с18Б |
| | | Московская область Егорьевское шоссе | Московская область Егорьевское шоссе | Московская область Новорязанское шоссе | Московская область Егорьевское шоссе | Московская область Егорьевское шоссе |
| | | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) |
| | | Многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Центр города | Многоквартирная жилая застройка |
| 9 | Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| 10 | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 3 320,90 | 30,00 | 67,70 | 9,00 | 30,00 |
| 11 | Этаж расположения | 1, 2, 3 | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| 12 | Площадь помещений, расположенных в подвале и цоколе, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 14 | Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м | 1 782,00 | 30,00 | 67,70 | 9,00 | 30,00 |
| 15 | Доля помещений, расположенных на первом этаже % | 53,66% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| 16 | Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м | 1 429,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------|--|---|--|---|--|--|
| 17 | Доля помещений, расположенных на втором этаже, % | 43,05% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 18 | Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м | 109,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше % | 3,29% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 20 | Наличие отдельного входа | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| 21 | Наличие витринного остекления | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| 22 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 23 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 24 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| 25 | Состояние/уровень отделки | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт |
| 26 | Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц | - | 40 000 | 70 000 | 11 800 | 30 000 |
| 27 | Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год | - | 16 000 | 12 408 | 15 733 | 12 000 |
| 28 | Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 13 333 | 10 340 | 13 111 | 10 000 |
| 29 | Коммунальные расходы (без учета НДС), руб./кв. м/год | - | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| 30 | Эксплуатационные расходы фактические (без учета НДС), руб. кв. м/год | - | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| 31 | Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/год | - | 13 333 | 10 340 | 13 111 | 10 000 |
| 32 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_30_m_3518796710 , 8-966-222-64-96 | Информационный портал "Циан", https://kolonna.cian.ru/rent/commercial/292448685/ , 8-915 147-26-95 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_9_m_1351418564 , 8-992-126-90-80 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_30_m_3782802943 , 8-915 361-79-08 |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 5.11. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте Московской области



Список объектов

-  Объект оценки
-  Аналог №1
-  Аналог №2
-  Аналог №3
-  Аналог №4

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 5.18. Расчет средней арендной ставки торговых помещений в локации объекта оценки по состоянию на дату оценки

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------|---|--|--|---|--|--|
| 1 | Тип объекта недвижимости | Торговая площадь | Торговая площадь | Торговая площадь | Торговая площадь | Торговая площадь |
| 2 | Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 13 333 | 10 340 | 13 111 | 10 000 |
| 3 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| | Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 13 333 | 10 340 | 13 111 | 10 000 |
| 4 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| | Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 13 333 | 10 340 | 13 111 | 10 000 |
| 5 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| | Корректировка на условия продажи (предложения) (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 13 333 | 10 340 | 13 111 | 10 000 |
| 6 | Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%) | - | -7,90% | -7,90% | -7,90% | -7,90% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 12 280 | 9 523 | 12 075 | 9 210 |
| 7 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 |
| | Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 12 280 | 9 523 | 12 075 | 9 210 |
| 8 | Характеристики месторасположения объекта недвижимости | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | Московская обл., Егорьевск, Касимовское ш., 1А | Московская область, Коломна, мкр. Колычево, наб. Дмитрия Донского, 35 | Московская обл., Егорьевск, ул. Александра Невского, 23А | Московская область, Воскресенск, Железнодорожная ул., с18Б |
| | | Московская область Егорьевское шоссе | Московская область Егорьевское шоссе | Московская область Новорязанское шоссе | Московская область Егорьевское шоссе | Московская область Егорьевское шоссе |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|-------|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| | Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 12 280 | 9 523 | 12 075 | 9 210 |
| | Местоположение в городе | Многоквартирная жилая застройка | Центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Центр города | Многоквартирная жилая застройка |
| 9 | Корректировка на удаленность от метро (%) | - | -13,64% | 0,00% | -24,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 605 | 9 523 | 9 177 | 9 210 |
| | Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| 10 | Корректировка на линию домов (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 605 | 9 523 | 9 177 | 9 210 |
| | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 3 320,90 | 30,00 | 67,70 | 9,00 | 30,00 |
| 11 | Корректировка на размер общей площади, % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 605 | 9 523 | 9 177 | 9 210 |
| | Этаж расположения | 1, 2, 3 | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| | Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Доля помещений, расположенных на первом этаже % | 53,66% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| 12 | Доля помещений, расположенных на втором этаже, % | 43,05% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше % | 3,29% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Корректировка на этаж расположения (%) | - | -3,77% | -3,77% | -3,77% | -3,77% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 205 | 9 164 | 8 831 | 8 863 |
| | Наличие отдельного входа | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| 13 | Корректировка на наличие отдельного входа (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 205 | 9 164 | 8 831 | 8 863 |
| | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 15 | Корректировка на транспортную доступность (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 205 | 9 164 | 8 831 | 8 863 |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 16 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| | Корректировка на инфраструктуру (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 205 | 9 164 | 8 831 | 8 863 |
| 17 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| | Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 205 | 9 164 | 8 831 | 8 863 |
| 18 | Состояние/уровень отделки | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт |
| | Корректировка на состояние/уровень отделки, руб. | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год | - | 10 205 | 9 164 | 8 831 | 8 863 |
| 19 | Сумма абсолютных величин корректировок | - | 25,31% | 11,67% | 35,67% | 11,67% |
| 20 | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | - | 3,95 | 8,57 | 2,80 | 8,57 |
| 21 | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 16,54% | 35,86% | 11,73% | 35,86% |
| Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов) | | | | | | 9 189 |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.9. Основные выводы

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

- По итогам 2023 г. рынок качественной торговой недвижимости Москвы пополнился четырьмя новыми объектами общей арендопригодной площадью 50,7 тыс. кв. м, что на 46,9% ниже показателя в 2022 г., когда объем ввода составил 95,5 тыс. кв. м.
- Посещаемость столичных торговых центров в 2023 г. восстанавливается. По отношению к прошлому году за 11 месяцев снижение составило 1,0%. Начиная с мая посещаемость торговых комплексов последовательно растет. Мы ожидаем, что показатель будет увеличиваться по мере заполнения торговых центров новыми арендаторами.
- Объем ввода торговых площадей в столице по итогам 2023 г. стал антирекордом за последние 20 лет. Рынок пополнился всего на 50,7 тыс. кв. м или четырьмя торговыми центрами. Таким образом, ввод в 2023 г. окажется ниже на 46,9% показателя прошлого года и на 82% — значения 2021 г., когда объем ввода достиг отметки в 281,4 тыс. кв. м. В текущем году новое предложение представлено торговыми центрами районного и окружного форматов.
- Средняя площадь введенных в 2023 г. торговых объектов составляет 12,7 тыс. кв. м, что на 19,5% больше значения 2022 г. По нашим оценкам, в 2024 г. средняя площадь вырастет до 13 тыс. кв. м за счет таких объектов, как Kuzminki Mall на Зеленодольской улице, "Одинцово Парк" на Можайском шоссе и некоторых других.
- По итогам 2023 г. спрос на рынке торговой недвижимости стабилизировался. Несмотря на высокую вакансию в начале года, когда показатель доходил до отметки в 15,6%, освободившиеся площадки смогли заполниться новыми арендаторами. Постепенно находят новых арендаторов площади, которые ранее занимали магазины шведской IKEA и французского Decathlon. В ТРК "Европолис Ростокино" на большей части помещения, где ранее располагалась IKEA, теперь находится магазин товаров для дома Lazurit. Под конец года Decathlon возобновил свою работу, но уже под новой вывеской — Desport. Тем не менее некоторые площадки уже ушли другим арендаторам. Например, в ТРЦ "Радуга Парк" на востоке Москвы вместо Decathlon открылся магазин спортивных товаров "Спортмастер". Также на месте Adidas было открытие первого магазина ASP с продукцией Adidas и Reebok в Outlet Village "Белая Дача".
- В течение 2023 г. российский рынок пополнился 27 новыми иностранными брендами, в то время как прекратили свою работу восемь. В основном новые игроки были представлены брендами из Турции, Ливана и Белоруссии. 51,9% вышедших брендов относятся к среднему ценовому сегменту, 33,3% — к сегменту "выше среднего", 11,1% — к премиальному, и только 3,7% — к сегменту "ниже среднего".
- Уровень вакантности в торговых центрах Москвы по итогам 2023 г. снизился до 10%, в среднем за 2023 г. вакантность составила 13,3%. Показатель сократился на 1,6 п.п. по отношению к предыдущему году. Мы ожидаем, что в 2024 г. вакансия продолжит снижаться, но уже более умеренными темпами, так как наиболее крупные лоты от ушедших иностранных брендов уже заняты и ритейлеров, которые находятся в статусе приостановки деятельности, в столичных торговых центрах не осталось.
- Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих мелких объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов.
- По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. сохранятся на уровне 2022-2023 гг.: 180 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 74 500 в ключевых ТЦ.
- По данным "ПФР" во II полугодии 2023 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южно-восточному направлению в зависимости от удаления от

Москвы варьируется от 2 200 до 55 700 руб. кв. м/год с НДС (1 833 - 46 416 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне юго-восток за пределами МБК (А-108) составляет 12 000 руб./кв. м/год с НДС (10 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Более подробная информация представлена в табл. ниже.

- По данным "ПФР" во II полугодии 2023 г. средняя цена продажи торговой недвижимости по южно-восточному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 12 700 до 346 100 руб. кв. м с НДС (10 583–288 416 руб./кв. м без НДС). Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в экономической зоне юго-восток за пределами МБК (А-108) составляет 65 100 руб./кв. м с НДС (54 250 руб./кв. м без НДС). Более подробная информация представлена в табл. ниже.
- В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже торговых центров, расположенных в Московской области. Цена предложения 1 кв. м торгового центра в Московской области варьируется в диапазоне от 36 170 до 176 790 руб./кв. м с учетом НДС (30 100–147 300 руб./кв. м без учета НДС).
- Ставка аренды торгового помещения в районе расположения оцениваемого объекта варьируется в диапазоне от 9 600 до 28 300 руб./кв. м/год, с учетом НДС (8 000–23 500 руб./кв. м/год без учета НДС).

5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2023 г. ²⁷

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 5.19. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

| № п/п | Ценообразующие факторы | Характеристика | Границы диапазона корректировок, % | Источник |
|-------|---|--|------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право собственности/ право аренды | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 2 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 3 | Условия продажи (предложения) | Рыночные/не рыночные | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |

²⁷ 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 |
|-------|---|---|------------------------------------|---|
| 4 | Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) | Торг/без торга | -15,00%/-7,50% | Справочник рыночных корректировок для оценки и консалтинга (СРК-2024, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А. |
| 5 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 6 | Местоположение | Экономическая зона МР | -19,73%/+7,43% | https://pfagroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8gglN5eqp86.pdf |
| 7 | Расположение в черте города | Районы города | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 8 | Линия расположения | 1-ая линия, 2-ая линия | -17,00%/+20,48% | Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda |
| 9 | Категория земельного участка | Земли населенных пунктов /Земли промышленности | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 10 | Разрешенный вид использования земельного участка | Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 11 | Общая площадь объекта | - | Индивидуально для каждого | Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda |
| 12 | Рельеф | Рельеф участка | Не используется в расчетах | Не применяется в расчете |
| 13 | Транспортная доступность | Хорошая/удовлетворительная/плохая | Не применяется в расчете | Не применяется в расчете |
| 14 | Инфраструктура | Развитая/отсутствует | Не применяется в расчете | Не применяется в расчете |
| 15 | Наличие ИРД | Имеется/отсутствует | Не применяется в расчете | Не применяется в расчете |
| 16 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение | -11,50%/0,00% | Аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Сегментация земель

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

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

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

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

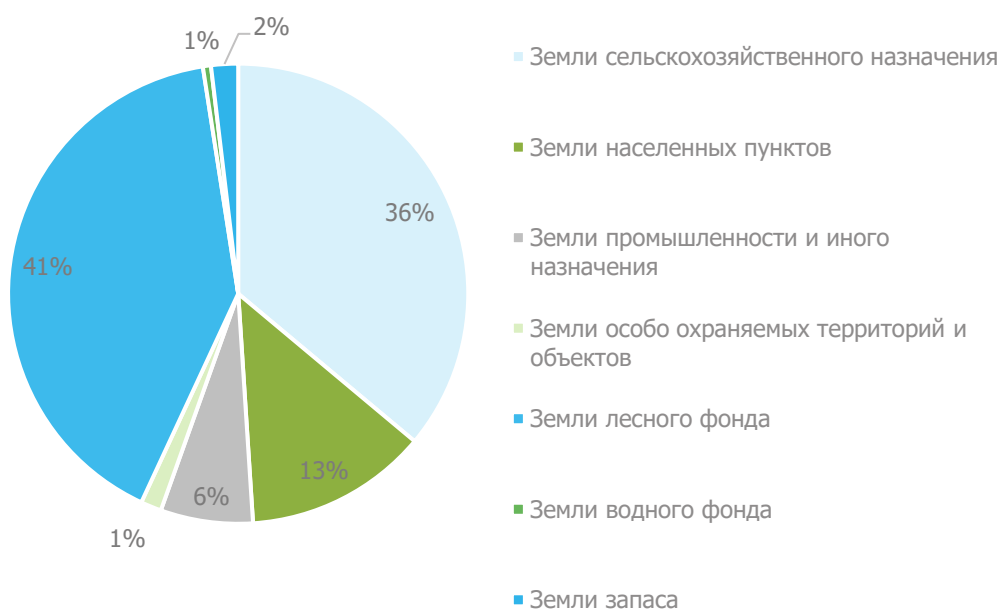
По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

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

5.7.3. Общая ситуация

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

Рисунок 5.12. 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.²⁸

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.²⁹

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 ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива.

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.

²⁸ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

²⁹ <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

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": нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д.

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

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 50 земельных участков в Москве и Московской области.³⁰

³⁰ <https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-cto-interesuet-investorov/polezno-znat/>

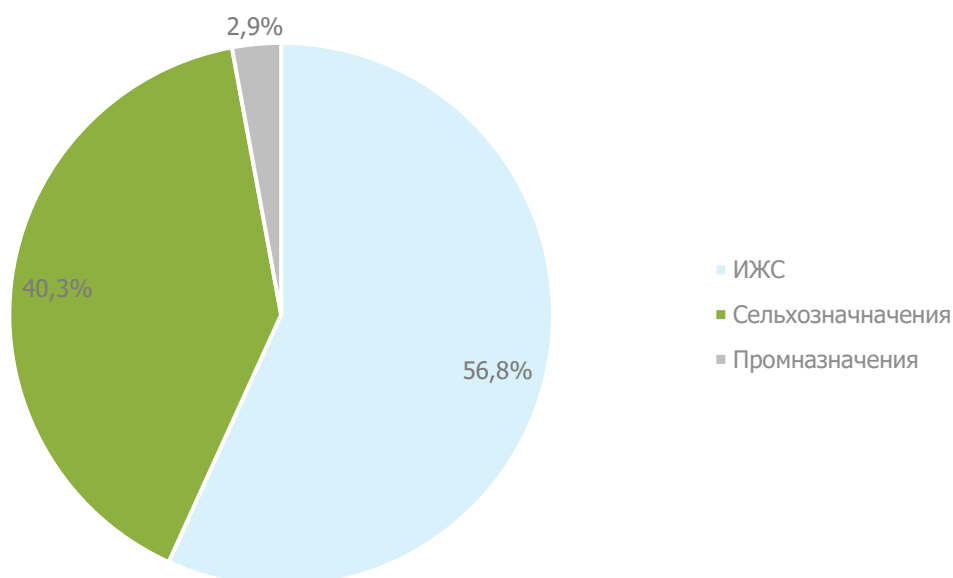
Рынок земельных участков Московского региона в 2022 году, как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются 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 февраль 2024 г. согласно данным информационного портала Авито³¹ в Московской области было выставлено на продажу более 45 тыс. земельных участков. Больше половины представленных на продажу участков — это участки под ИЖС (56,8%), участки сельхозназначения составляют 40,3% от общего количества участков на продажу.

Рисунок 5.13. Структура предложения земельных участков в Московской области по состоянию на январь 2024 г.



Источник: 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.

³¹ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelnye_uchastki

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

В течение 2023 года наблюдался устойчивый рост цен на землю в Московском регионе. Это связано с повышением спроса на земельные участки в связи с развитием жилищного строительства и коммерческой инфраструктуры.

Наибольший рост цен наблюдался в пригородных районах Москвы, где спрос на землю выше всего. В этих районах развивается новая инфраструктура, открываются новые транспортные магистрали, что привлекает застройщиков и инвесторов.

Также на цены влияют масштабные проекты, такие как строительство новых аэропортов, олимпийских объектов и т.д. В районах, где реализуются подобные проекты, цены на землю также значительно выше.

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Московском регионе очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Московском регионе зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

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

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

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

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

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

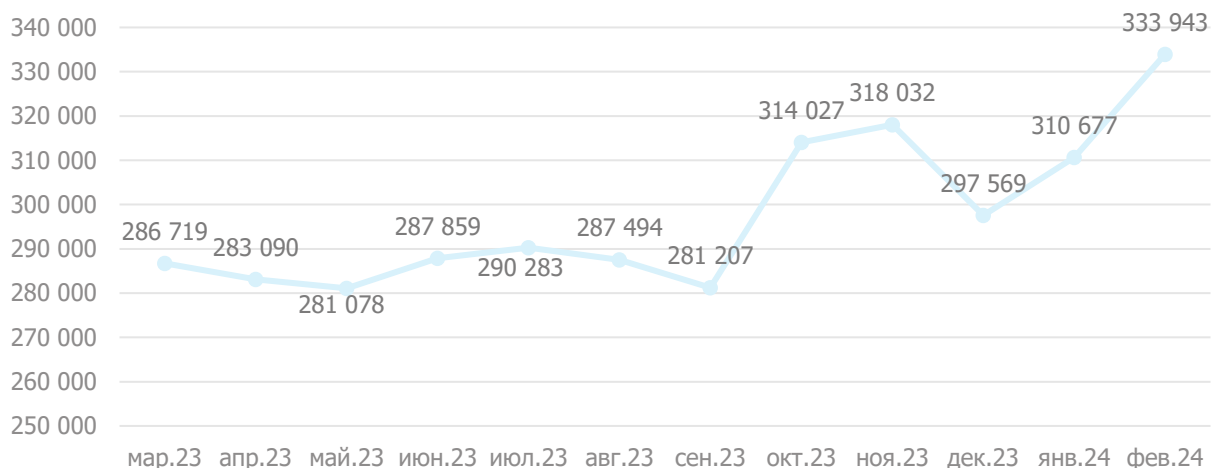
По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

Однако стоит отметить, что эта динамика может быть нелинейной и зависеть от различных факторов, таких как экономическая и политическая ситуация, изменение спроса и предложения на рынке земли. Поэтому важно проводить регулярный мониторинг и анализ динамики цен на землю для более точных прогнозов и принятия обоснованных решений.

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

По данным "Msk.restate" средняя стоимость сотки в Московской области на дату оценки составляет 333 943 рублей за 1 сотку.

Рисунок 5.14. Средняя стоимость 1 сотки в Московской области



Источник: <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Самая дорогая земля предсказуемо расположена на Рублевке – 3 546 500 рублей за сотку, или 89 654 367 рублей за средний участок. Немного дешевле соседское Ильинское шоссе – 2 519 926 руб./сот. и 46 800 762 рубля за лот. На третьем месте – Боровское направление: 2 075 912 руб./сот. и 33 409 753 рубля за среднее владение. Замыкают дорожку пятерку Осташковское (791 070 руб./сот. и 11 649 904 рубля) и Новорижское (668 792 руб./сот. и 7 748 180 рублей) шоссе.

Наиболее доступные предложения находятся на Егорьевском (97 603 руб./сот. и 790 355 рублей), Новорязанском (107 94 руб./сот. и 867 654 рубля), Горьковском (127 909 руб./сот. и 1 270 764 рубля), Каширском (187 780 руб./сот. и 2 050 492 рубля) и Симферопольском (198 506 руб./сот. и 2 437 764 рубля) направлениях.

В январе 2024 года средняя стоимость земельного участка на вторичном рынке Подмосковья составила 1,78 млн руб. Это на 12,2% больше, чем в декабре и на 14,9% превосходит результат января прошлого года.

По данным "МирКвартир" средняя стоимость сотки по всем видам разрешенного использования в Московской области на дату оценки составляет 497 477 рублей за 1 сотку.

Таблица 5.20. Стоимость земли в Московской области и Новой Москве

| № | Направление | Цена за сотку, руб. | Прирост за год |
|----------------|-------------------|---------------------|----------------|
| 1 | Рублево-Успенское | 3 546 500 | 9,50% |
| 2 | Ильинское | 2 519 926 | 9,30% |
| 3 | Боровское | 2 075 912 | 7,60% |
| 4 | Осташковское | 791 070 | 22,90% |
| 5 | Новорижское | 668 792 | 23,70% |
| 6 | Киевское | 660 100 | 19,00% |
| 7 | Калужское | 616 476 | 9,00% |
| 8 | Ленинградское | 609 358 | 20,50% |
| 9 | Волоколамское | 597 780 | 17,70% |
| 10 | Минское | 561 777 | 19,80% |
| 11 | Можайское | 547 268 | 16,50% |
| 12 | Дмитровское | 533 328 | 26,10% |
| 13 | Пятницкое | 483 723 | 11,40% |
| 14 | Варшавское | 446 432 | 15,50% |
| 15 | М-4 Дон | 428 664 | 13,40% |
| 16 | Ярославское | 427 654 | 22,60% |
| 17 | Рогачевское | 315 678 | 20,10% |
| 18 | Щелковское | 315 439 | 7,50% |
| 19 | Фряновское | 284 397 | 5,60% |
| 20 | Носовихинское | 201 113 | 11,00% |
| 21 | Симферопольское | 198 506 | 18,80% |
| 22 | Каширское | 187 780 | 12,20% |
| 23 | Горьковское | 127 909 | 10,30% |
| 24 | Новорязанское | 107 945 | 17,20% |
| 25 | Егорьевское | 97 603 | 8,90% |
| Среднее | | 497 477 | 15,00% |

Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2023/09/14/sotka-podmoskovnoj/>

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

Средняя цена предложения 1 сотки земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московской области, составляет в среднем 331 тыс. руб./сот. Разброс цен (от 176 до 646 тыс. руб./сотка) обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

Таблица 5.21. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московском регионе по состоянию на дату оценки

| № п/п | Месторасположение | Цена предложения объекта, руб. с НДС | Площадь, сот. | Цена предложения объекта, руб./сот. С НДС | Статус участка | Ссылка на источник информации | Применение |
|-------|--|--------------------------------------|---------------|---|--|---|--|
| 1 | Московская область, г. Егорьевск, Октябрьская ул., д. 38с4 | 13 000 000 | 9,00 | 1 444 444 | Для размещения объекта торговли | https://yegoryevsk.cian.ru/sale/commercial/297303494/ | Не используется, т.к используется другой аналог более сопоставимый по расположению в городе |
| 2 | Московская область, г. Воскресенск, ул. Советская, возле д. 12 | 50 000 000 | 42,71 | 1 170 686 | Для размещения объектов по оказанию свадебных обрядовых услуг, розничной торговли, офисных помещений | https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_427_sot._promnaznacheniya_3529480458 | Не используется, т.к используется другой аналог более сопоставимый по расположению в городе |
| 3 | Московская обл., г. Серпухов, пл. Революции, 6 | 17 500 000 | 17,05 | 1 026 393 | Для размещения объекта торгового назначения | https://www.avito.ru/serpuhov/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_879598575 | Не используется, т.к используется другой аналог более сопоставимый по расположению в городе |
| 4 | Московская область, Егорьевск городской округ, Пантелеево деревня | 8 000 000 | 100,00 | 80 000 | Для размещения объекта торговли | https://www.cian.ru/sale/commercial/293292197/ | Не используется, т.к находится за пределами города на трассе вдали от жилых объектов |
| 5 | Московская область, Коломна, мкр. Колычево, ул. Астахова, 4 | 150 000 000 | 341,00 | 439 883 | Для размещения объекта торговли | https://kolomna.cian.ru/sale/commercial/235900095/ | Не используется, т.к площадь аналога значительно больше ОО |
| 6 | Московская область, Раменский городской округ, 20262 квартал | 15 800 000 | 35,00 | 451 429 | Бытовое обслуживание | https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/294135244/ | Не используется, т.к имеет другой ВРИ |
| 7 | Московская область, Раменское, р-н Центральный, мкр. Центральный | 11 250 000 | 45,00 | 250 000 | для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения | https://ramenskoye.cian.ru/sale/commercial/298617152/ | Не используется, т.к находится в промышленной зоне и имеет разрешенное использование торгово-складского назначения |
| 8 | Московская область, Павлово-Посадский городской округ, Электрогорск, ул. Горького, 1 | 30 000 000 | 38,00 | 789 474 | Для размещения объекта торговли | https://www.cian.ru/sale/commercial/297411900/ | Не используется, т.к используется другой аналог более сопоставимый по расположению в городе |
| 9 | Московская область, Чехов, Губернский микрорайон, ул. Земская | 7 500 000 | 5,00 | 1 500 000 | Для размещения объекта торговли | https://chekhov.cian.ru/sale/commercial/298408119/ | Не используется, т.к используется другой аналог более сопоставимый по площади |
| 10 | Московская обл., Павловский Посад, мкр-н Старопавловский, Носовихинское шоссе, 52 км | 57 500 000 | 40,00 | 1 437 500 | Для размещения объекта торговли | https://www.avito.ru/pavlovskiy_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_879534260 | Не используется, т.к находится далеко от ОО |
| 11 | Московская область, г.о. Мытищи, д. Грибки | 150 000 000 | 100,00 | 1 500 000 | Для размещения торгового центра | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_3132770293 | Не используется, т.к используется другой аналог более сопоставимый по площади |

| № п/п | Месторасположение | Цена предложения объекта, руб. с НДС | Площадь, сот. | Цена предложения объекта, руб./сот. С НДС | Статус участка | Ссылка на источник информации | Применение |
|-------|--|--------------------------------------|---------------|---|--|---|-------------------------|
| 12 | Московская область, г.о Воскресенск, п. Виноградово, ул. 8 Марта, дом 35 | 25 000 000 | 80,00 | 312 500 | Для размещения оптово-торговой базы | https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_3116668564 | Используется в расчетах |
| 13 | Московская область, город Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород | 12 000 000 | 34,14 | 351 494 | Для размещения объектов оптовой и мелкооптовой торговли (в т.ч. строительные и другие специализированные рынки), специализированные непродовольственные магазины (в т.ч. хозяйственных и автозапчастей) | https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_341_sot._promnaznacheniya_3559455705 | Используется в расчетах |
| 14 | Московская область, г.о. Чехов, д. Манушкино | 9 000 000 | 20,00 | 450 000 | Для размещения торгового центра | https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1966019401 | Используется в расчетах |

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Основные 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 01.01.2022 г., площадь Московского региона составляет 4 432,9 тыс. га, площадь земель населенных пунктов - 571 млн га;
- На сегодняшний день рынок земли коммерческого назначения в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами.
- Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются "сырыми" и не представляют собой конечный продукт.
- Предложение представлено в основном землями сельскохозяйственного назначения.
- В 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров
- Меняется структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- Важнейшей характеристикой участка является степень его готовности к продаже. Земельные участки с подведенными коммуникациями, осуществленным межеванием и переведенные из категории "земли сельскохозяйственного назначения" продаются значительно быстрее.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- География спроса и предложения практически не изменилась. Наибольшим спросом пользуются участки в южной и северной частях Подмосковья. Также интерес представляет западное направление (Минское, Можайское, Новорижское шоссе).
- Рынок земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей/га до 50 млн рублей/га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности.
- По данным "Msk.restate" средняя стоимость сотки в Московской области на дату оценки составляет 333 943 рублей за 1 сотку.
- По данным "МирКвартир" средняя стоимость сотки по всем видам разрешенного использования в Московской области на дату оценки составляет 497 477 рублей за 1 сотку.
- Средняя цена предложения 1 сотки земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московской области, составляет в среднем 331 тыс. руб./сот. Разброс цен (от 176 до 646 тыс. руб./сотка) обусловлен видом разрешенного использования участка, удаленностью участка от МКАД, возможностью обеспечить земельный участок коммуникациями, близостью инфраструктуры, наличием и качеством подъездных путей, возможностью изменения назначения земельного участка и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- 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)³².

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

³² IFRS 1, п. 3.

(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 цен³³.

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 выгоды³⁴.

Основные средства³⁵ 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 услуги³⁶.

Балансовая стоимость³⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³⁸ — 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 актива³⁹.

³³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

³⁴ IAS 38, п. 8.

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

Инвестиционное имущество⁴⁰ – 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 целях⁴¹.

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 факторами⁴².

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 стоимости⁴³.

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 принуждения⁴⁴.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁴⁵

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.⁴⁶

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.⁴⁷

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

⁴¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴² IAS 1, п. 7.

⁴³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁵ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁶ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁴⁷ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 оборудование⁴⁸.

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 актив⁴⁹.

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.

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

⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁵⁰.

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:⁵¹

- 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 финансовой⁵²:

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

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

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

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

⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁵¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵³.

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 актива⁵⁴.

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.

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"⁵⁵.

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

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵⁵ Фонд МСФО.

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)⁵⁶.

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 стоимости⁵⁷.

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 таковых⁵⁸.

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 условиях⁵⁹.

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 обязательства⁶⁰.

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 образом⁶¹.

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 обязательства⁶².

⁵⁶ IFRS 13, п. 2.

⁵⁷ IFRS 13, п. 3.

⁵⁸ IFRS 13, п. 11.

⁵⁹ IFRS 13, п. 15.

⁶⁰ IFRS 13, п. 16.

⁶¹ IFRS 13, п. 27.

⁶² 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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶³

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 дохода⁶⁴.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶⁵.

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

⁶³ IFRS 13, п. 38.

⁶⁴ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶⁵ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁶⁶

- 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 аудита⁶⁷.

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 России⁶⁸.

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.

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 оценки⁶⁹.

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

⁶⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁶⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки⁷⁰.

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 замещения⁷¹.

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 создан⁷².

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 целей⁷³.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁴:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁷² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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 оценки⁷⁵.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

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 РФ⁷⁶.

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 метод⁷⁷ 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 замещения⁷⁸.

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 учитывать⁷⁹:

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.

⁷⁶ "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).

⁷⁷ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

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 методы⁸⁰:

- 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;
- 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.

⁸⁰ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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 выгоды⁸¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁸²:

- 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)⁸³.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁴:

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 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;

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

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 РФ⁸⁵. 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.

⁸⁵ 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 области⁸⁶, к которому принадлежит объект оценки, за февраль-март 2024 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,

⁸⁶ 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 5.15) и 14 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.21). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 3 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние и пр. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2 – Таблица 7.3).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для здания — 1 кв. м общей площади здания, для земельного участка – 1 сот. общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые на российском рынке недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости 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; • Расположение в черте города; • 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; • Расположение в черте города; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Наличие отдельного входа; • Наличие витринного остекления; • Состояние/уровень отделки |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

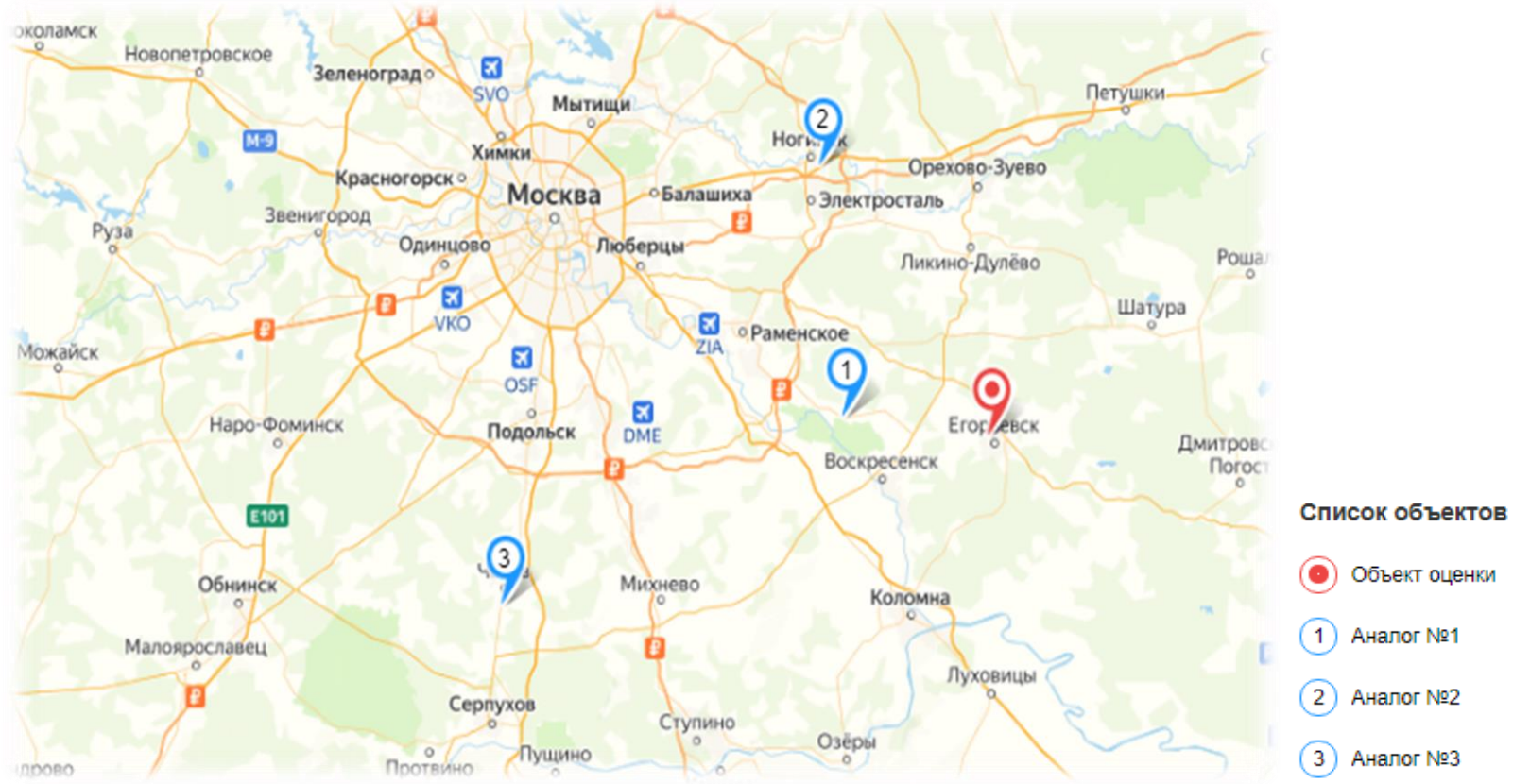
Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода⁸⁷

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|---|--|--|---|---|
| 1 | Тип объекта недвижимости | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| 2 | Краткое описание земельного участка | Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра) | Часть земельного участка кад. номер 50:29:0030110:3, право собственности, площадь 80,0 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 25 млн руб. (НДС не облагается) | Земельный участок кад. номер: 50:16:0402034:158, право собственности, площадь 34,14 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 12,0 млн руб. (НДС не облагается) | Земельный участок кад. номер: 50:31:0050414:969, право собственности, площадь 20 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 9,0 млн руб. (НДС не облагается) |
| 3 | Состав передаваемых прав на земельный участок | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| 4 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| 5 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 6 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 |
| 7 | Характеристики месторасположения земельного участка | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4 | Московская область, г.о Воскресенск, п. Виноградово, ул. 8 Марта, дом 35 | Московская область, город Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород | Московская область, г.о. Чехов, д. Манушкино |
| | | Московская область | Московская область | Московская область | Московская область |
| | | Егорьевское шоссе | Егорьевское шоссе | Горьковское шоссе | Симферопольское шоссе |
| | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | Восток, ММК (А-107) | Юг, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | |
| 8 | Местоположение в черте города | Многоквартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома | Зоны автомагистралей | Зоны автомагистралей |
| 9 | Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия (второстепенной улицы) |
| 10 | Категория земельного участка | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| 11 | Разрешенный вид использования земельного участка | Для размещения объектов торговли | Для размещения оптово-торговой базы | Для размещения объектов оптовой и мелкооптовой торговли (в т.ч. | Для размещения торгового центра |

⁸⁷ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.





| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|--|---|--|--|--|
| | | | | строительные и другие специализированные рынки), специализированные непродовольственные магазины (в т.ч. хозтоваров и автозапчастей) | |
| 12 | Общая площадь земельного участка, сот. | 52,16 | 80,00 | 34,14 | 20,00 |
| 13 | Рельеф | Равнинный | Равнинный | Равнинный | Равнинный |
| 14 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 15 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 16 | Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| 17 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Условно свободный от коммуникаций | Электричество на участке, остальные коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| 18 | Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | - | 25 000 000 | 12 000 000 | 9 000 000 |
| 19 | Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке | Условно свободный | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| 20 | Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС | | 0 | 0 | 0 |
| 21 | Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | | 25 000 000 | 12 000 000 | 9 000 000 |
| 22 | Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | - | 312 500 | 351 494 | 450 000 |
| 23 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/beloozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_3116668564 , т. +7 964 780-74-36 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_341_sot._promnaznacheniya_3559455705 , т. +7 916 011-59-72 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_1966019401 , 8-915-010-47-80 |

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 оцениваемых здания в рамках сравнительного подхода⁸⁸

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|---|---|---|---|---|
| 1 | Тип объекта недвижимости | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения |
| 2 | Краткое описание объекта недвижимости | Нежилое здание ТЦ "Город" общей площадью 3 320,9 кв. м | Арендный бизнес - торговый центр площадью 2 140 кв. м, Арендаторы - Пятерочка, Семейная одежда, ГАП - н/д. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 172 млн руб. с учетом НДС | Арендный бизнес - торговый центр площадью 1 460 кв. м, Арендаторы - Верный, столовая, ГАП - 18 600 000 руб. Окупаемость 10 лет. Расположен в промзоне, на окраине. Цена предложения 125 млн руб. с учетом НДС | Арендный бизнес - торговое здание площадью 1 294,8 кв. м, Арендаторы - Пятерочка, Fix Price, ГАП - 12 827 000 рублей. Окупаемость 9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 115,5 млн руб. с учетом НДС |
| 3 | Фотография объекта недвижимости |  |  |  |  |
| 4 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| 5 | Состав передаваемых прав на земельный участок | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| 6 | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка | Типичные для данного сегмента рынка |
| 7 | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 8 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 |
| 9 | Характеристики месторасположения объекта недвижимости | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | Московская область, г. о. Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 | Московская область, Ступино городской округ, Константиновское село, ул. Шоссейная, д. 100 | Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Советская ул., 105/9 |
| | | Московская область | Московская область | Московская область | Московская область |
| | | Егорьевское шоссе | Егорьевское шоссе | Каширское шоссе | Шатурское шоссе |

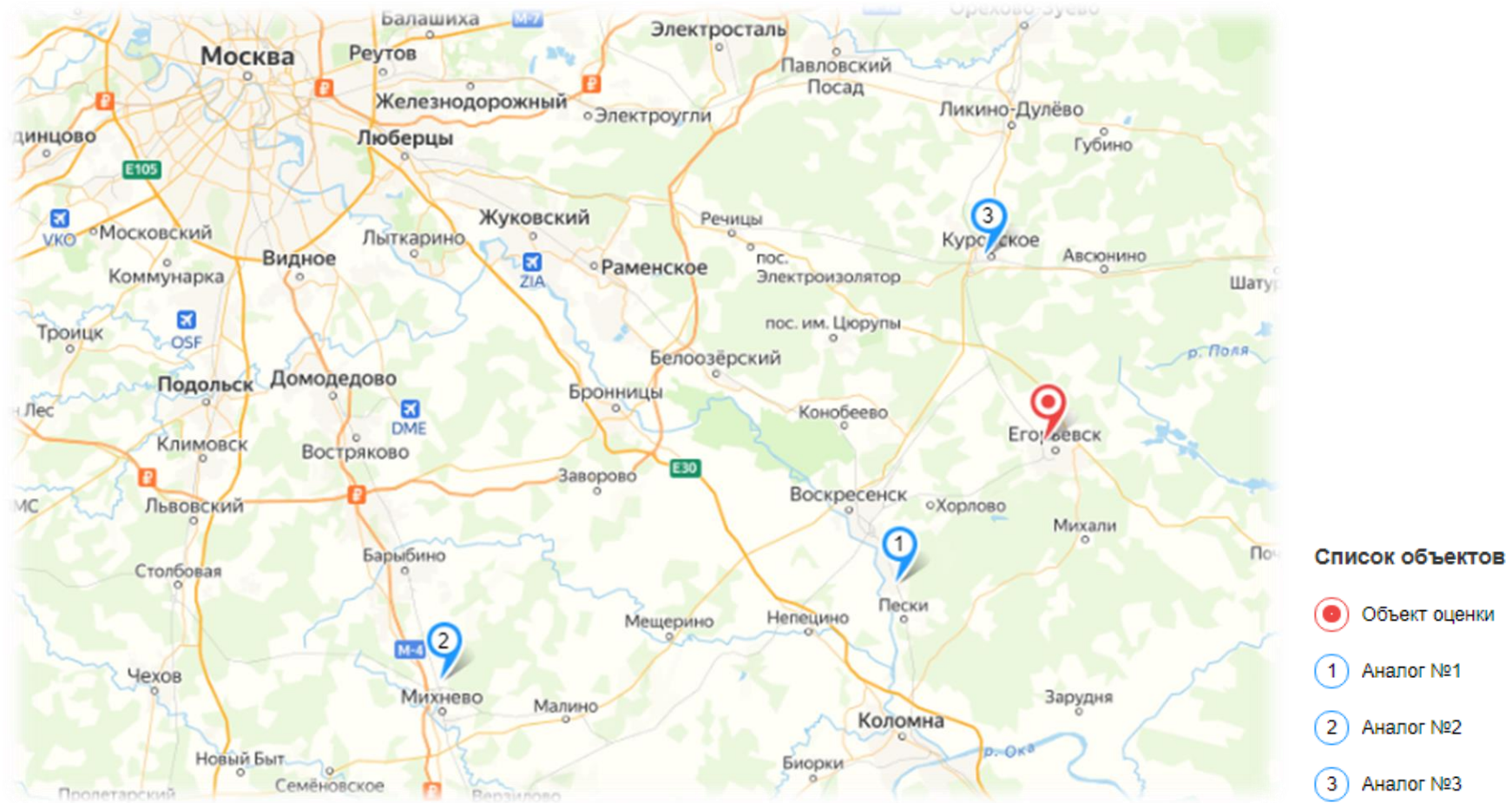
⁸⁸ Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| | | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юг, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | Восток, между ММК (А-107) и МБК (А-108) |
| | | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка | Зоны автомагистралей | Центры деловой активности |
| 10 | Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| 11 | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 3 320,90 | 2 140,00 | 1 460,00 | 1 294,80 |
| 12 | Этажность | 1, 2, 3 | 1, 2 | 1 | 1, 2 |
| 13 | Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 14 | Доля помещений, расположенных в подвале % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 15 | Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Доля помещений, расположенных в цоколе, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 17 | Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м | 1 782,00 | 1 066,00 | 1 460,00 | 661,20 |
| 18 | Доля помещений, расположенных на первом этаже % | 53,66% | 49,81% | 100,00% | 51,07% |
| 19 | Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м | 1 429,60 | 1 074,00 | 0,00 | 633,60 |
| 20 | Доля помещений, расположенных на втором этаже, % | 43,05% | 50,19% | 0,00% | 48,93% |
| 21 | Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м | 109,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше % | 3,29% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 23 | Наличие (отсутствие) парковки | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка |
| 24 | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 25 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 26 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| 28 | Наличие отдельного входа | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|--------------------------------------|---|---|--|--|
| 29 | Наличие витринного остекления | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| 30 | Состояние/уровень отделки | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт |
| 31 | Цена предложения (с НДС), руб. | - | 172 000 000 | 125 000 000 | 115 500 000 |
| 32 | Цена предложения (с НДС), руб./кв. м | - | 80 374 | 85 616 | 89 203 |
| 33 | Источник информации | Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта | Информационный портал "Циан", https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/275513213/ , 8 962 363-92-94 | Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/298134177/ , +7 916 979-67-46 | Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1294.8_m_3652044547_8-906-062-01-55 |

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; Состав передаваемых прав на земельный участок; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Категория земельного участка; Разрешенный вид использования земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации. | <ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Состав передаваемых прав на земельный участок; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Линия домов; Тип объекта недвижимости; Наличие (отсутствие) парковки; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) коммуникаций; Наличие отдельного входа; Наличие витринного остекления; Состояние/уровень отделки. |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между 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"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения земельного участка; Расположение в черте города; Линия домов; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) коммуникаций. | <ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на расположение в черте города; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) коммуникаций. | Таблица 7.25 |
| Для единого объекта недвижимости: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Расположение в черте города; | <ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на расположение в черте города; | Таблица 7.26 |

| Элементы сравнения | Название корректировки | Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения. | <ul style="list-style-type: none"> Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения. | |

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 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 (СРК-2024, 2024 г.) и Справочником оценщика недвижимости-2022.

Таблица 7.6. Величина корректировки на торг для Московской области

| № п/п | Минимальное | Максимальное | Среднее | Источник информации |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|--|
| 1 | -12,00% | -15,00% | -13,50% | Справочник рыночных корректировок для оценки и консалтинга (СРК-2024, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 |
| 2 | - | - | -7,50% | Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А. |
| 3 | -3,00% | -10,00% | -6,00% | Аналитический портал Statrielt https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2024-goda |
| Среднее значение, % | -12,00% | -15,00% | -9,00% | |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере **(-9,00%)**.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2023 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2023 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение

| Оцениваемый объект | Местоположение | Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м | Корректировка, % |
|--------------------|--|---|------------------|
| Оцениваемый объект | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4 | 65 100 | – |
| Аналог 1 | Московская область, г.о Воскресенск, п. Виноградово, ул. 8 Марта, дом 35 | 66 600 | -2,25% |
| Аналог 2 | Московская область, город Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород | 60 600 | 7,43% |
| Аналог 3 | Московская область, г.о. Чехов, д. Манушкино | 81 100 | -19,73% |

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8ggln5eqp86.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 7.8. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

| Наименование параметра | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---|--|---|--|
| Характеристики местоположения земельного участка | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4 | Московская область, г.о Воскресенск, п. Виноградово, ул. 8 Марта, дом 35 | Московская область, город Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород | Московская область, г.о. Чехов, д. Манушкино |
| | Егорьевское шоссе | Егорьевское шоссе | Горьковское шоссе | Симферопольское шоссе |
| | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | Восток, ММК (А-107) | Юг, между ММК (А-107) и МБК (А-108) |
| Корректировка на характеристики местоположения объекта (%) | - | -2,25% | 7,43% | -19,73% |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на расположение в черте города

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

Величина корректировки на местоположение по району города рассчитывалась с использованием данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.9. Величина корректировки на характеристики местоположения по району города

| Районы города | Коэффициент | Центр города | Центры деловой активности | Зоны автомагистралей | Индивидуальные жилые дома | Многоквартирная жилая застройка | Окраины города, промзоны |
|---------------------------|-------------|--------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Центр города | 1 | 0,00% | 13,64% | 29,87% | 44,93% | 31,58% | 56,25% |
| Центры деловой активности | 0,88 | -12,00% | 0,00% | 14,29% | 27,54% | 15,79% | 37,50% |

| Районы города | Коэффициент | Центр города | Центры деловой активности | Зоны автомагистралей | Индивидуальные жилые дома | Многоквартирная жилая застройка | Окраины города, промзоны |
|---------------------------------|-------------|--------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Зоны автомагистралей | 0,77 | -23,00% | -12,50% | 0,00% | 11,59% | 1,32% | 20,31% |
| Индивидуальные жилые дома | 0,69 | -31,00% | -21,59% | -10,39% | 0,00% | -9,21% | 7,81% |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,76 | -24,00% | -13,64% | -1,30% | 10,14% | 0,00% | 18,75% |
| Окраины города, промзоны | 0,64 | -36,00% | -27,27% | -16,88% | -7,25% | -15,79% | 0,00% |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Величина корректировки для объектов-аналогов оцениваемого здания приведена в таблице ниже.

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого земельного участка

| Наименование параметра | Оцениваемый объект | № 1 | № 2 | №3 |
|---|---------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Месторасположения объекта недвижимости в черте города | Многоквартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома | Зоны автомагистралей | Зоны автомагистралей |
| Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%) | | 10,14% | -1,30% | -1,30% |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной корректировки, представленных на портале Statrielt⁸⁹. 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 | 0,76 | 0,9 |
| Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 1 линия второстепенной улицы) | | 11,11% |
| Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия второстепенной улицы, объект-аналог - 1 линия) | | -10,00% |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

⁸⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Таблица 7.12. Расчет корректировки на линию домов

| Наименование параметра | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|--------------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия (второстепенной улицы) |
| Корректировка на линию домов (%) | — | 0,00% | 0,00% | 11,11% |

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале Statrielt⁹⁰. 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 -0,18 (для земель населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением от 50 тыс. до 400 тыс. 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 с населением от 50 тыс. до 400 тыс. человек) | 0,675 | -0,18 | $K s = (S_o/S_a)^{-0,18}$ |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-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 | 5 216,00 | 8 000,00 | 3 414,00 | 2 000,00 |
| Корректировка на площадь, % | % | - | 8,00% | -7,35% | -15,85% |

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.

⁹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

В рамках данного Приложения скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt⁹¹.

Таблица 7.15. 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) | 1,08 | 1,19 | 1,13 | 13,00% | -11,50% |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,03 | 1,08 | 1,05 | 5,00% | -4,76% |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 | 7,00% | -6,54% |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,02 | 1,12 | 1,06 | 6,00% | -5,66% |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,09 | 1,28 | 1,17 | 17,00% | -14,53% |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,18 | 1,10 | 10,00% | -9,09% |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

Таблица 7.16. 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 | Электричество на участке, остальные коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%) | — | -11,50% | 0,00% | 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.

⁹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Таблица 7.17. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

| № п/п | Минимальное | Максимальное | Среднее | Источник информации |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|---|
| 1 | -10,00% | -14,00% | -12,00% | Справочник рыночных корректировок для оценки и консалтинга (СРК-2024, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 |
| 2 | -7,30% | -16,20% | -11,80% | Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2023 г. Лейфер Л.А. |
| Среднее значение, % | -8,65% | -15,10% | -11,90% | |

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 **(-11,90%)**.

Корректировка на характеристики местоположения объекта недвижимости

Описание корректировки на местоположение описано выше по тексту Отчета. Ниже приведен расчет корректировки.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на местоположение

| Объект оценки | Местоположение | Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м | Корректировка, % |
|---------------|---|---|------------------|
| Объект оценки | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | 65 100 | |
| Аналог 1 | Московская область, г. о. Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 | 65 100 | 0,00% |
| Аналог 2 | Московская область, Ступино городской округ, Константиновское село, ул. Шоссейная, д. 100 | 81 100 | -19,73% |
| Аналог 3 | Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Советская ул., 105/9 | 60 600 | 7,43% |

Источник: <https://pfagroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8ggln5eqp86.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 7.19. Внесение корректировки на характеристики местоположения

| Наименование параметра | Объект оценки | № 1 | № 2 | № 3 |
|---|--|--|---|--|
| Характеристики местоположения земельного участка | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | Московская область, г. о. Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 | Московская область, Ступино городской округ, Константиновское село, ул. Шоссейная, д. 100 | Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Советская ул., 105/9 |
| | Егорьевское шоссе | Егорьевское шоссе | Каширское шоссе | Шатурское шоссе |
| | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юг, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | Восток, между ММК (А-107) и МБК (А-108) |
| Корректировка на характеристики местоположения объекта (%) | - | 0,00% | -19,73% | 7,43% |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на расположение в черте города

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета. Величина корректировки представлена в таблице 7.9.

Расчет корректировки для объектов-аналогов оцениваемого здания приведена в таблице ниже.

Таблица 7.20. Расчет корректировки на местоположение для оцениваемого здания

| Наименование параметра | Оцениваемый объект | № 1 | № 2 | №3 |
|---|--------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Месторасположения объекта недвижимости в черте города | Окраины города, промзоны | Многоквартирная жилая застройка | Зоны автомагистралей | Центры деловой активности |
| Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%) | | 0,00% | -1,30% | -13,64% |

Источник: расчеты 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 Statrielt⁹².

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

Таблица 7.21. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

| Назначение | К торм (n) | R2 коэффициент детерминации |
|---------------------------------|------------|-----------------------------|
| Общественные здания и помещения | -0,16 | 0,698 |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-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 7.22. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

| Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 3 320,90 | 2 140,00 | 1 460,00 | 1 294,80 |
| Корректировка на размер общей площади, % | | -6,79% | -12,32% | -13,99% |

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 Statrielt⁹³.

⁹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

⁹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

Таблица 7.23. 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 | 0,69 | 0,82 | 0,75 |
| Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 0,96 | 0,89 |
| Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 0,95 | 0,91 |
| Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,80 | 0,98 | 0,88 |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

Таблица 7.24. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

| Характеристика | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Этаж расположения | 1, 2, 3 | 1, 2 | 1,00 | 1, 2 |
| Доля помещений, расположенных в подвале % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доля помещений, расположенных в цоколе, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доля помещений, расположенных на первом этаже % | 53,66% | 49,81% | 100,00% | 51,07% |
| Доля помещений, расположенных на втором этаже, % | 43,05% | 50,19% | 0,00% | 48,93% |
| Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше % | 3,29% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Корректировка на этаж расположения (%) | - | 0,26% | -4,27% | 0,14% |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

- рассчитывается стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода путем произведения средневзвешенной величины стоимости единицы измерения объекта оценки и его площади в соответствующих единицах измерения.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.25, Таблица 7.26).

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

174 180 000 (Сто семьдесят четыре миллиона сто восемьдесят тысяч) руб.

Таблица 7.25. Расчет справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|---|--|--|---|--|
| 1 | Общее описание объекта | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| 2 | Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | - | 312 500 | 351 494 | 450 000 |
| 3 | Состав передаваемых прав на объект | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| | Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | - | 312 500 | 351 494 | 450 000 |
| 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 | - | 312 500 | 351 494 | 450 000 |
| 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 | - | 312 500 | 351 494 | 450 000 |
| 6 | Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%) | - | -9,00% | -9,00% | -9,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 284 375 | 319 859 | 409 500 |
| 7 | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 |
| | Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 284 375 | 319 859 | 409 500 |
| 8 | Характеристики местоположения земельного участка | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, 4/4 Егорьевское шоссе Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Московская область, г.о Воскресенск, п. Виноградово, ул. 8 Марта, дом 35 Егорьевское шоссе Юго-Восток, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | Московская область, город Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород Горьковское шоссе Восток, ММК (А-107) | Московская область, г.о. Чехов, д. Манушкино Симферопольское шоссе Юг, между ММК (А-107) и МБК (А-108) |
| | Корректировка на характеристики местоположения объекта (%) | - | -2,25% | 7,43% | -19,73% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 277 970 | 343 611 | 328 711 |
| 9 | Местоположение в городе | Многokвартирная жилая застройка | Индивидуальные жилые дома | Зоны автомагистралей | Зоны автомагистралей |
| | Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%) | - | 10,14% | -1,30% | -1,30% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 306 170 | 339 149 | 324 442 |
| 10 | Линия дома | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия (второстепенной улицы) |
| | Корректировка на линию домов, % | - | 0,00% | 0,00% | 11,11% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 306 170 | 339 149 | 360 491 |
| 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 | - | 306 170 | 339 149 | 360 491 |
| 12 | Разрешенное использование земельного участка | Для размещения объектов торговли | Для размещения оптово-торговой базы | Для размещения объектов оптовой и мелкооптовой торговли (в т.ч. строительные и другие специализированные рынки), специализированные непродовольственные магазины (в т.ч. хозяйственных и автозапчастей) | Для размещения торгового центра |
| | Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 306 170 | 339 149 | 360 491 |

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|--|--------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| 13 | Площадь земельного участка, сот. | 52,16 | 80,00 | 34,14 | 20,00 |
| | Корректировка на площадь земельного участка (%) | - | 8,00% | -7,35% | -15,85% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 330 673 | 314 237 | 303 361 |
| 14 | Рельеф | Равнинный | Равнинный | Равнинный | Равнинный |
| | Корректировка на рельеф (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 330 673 | 314 237 | 303 361 |
| 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 | - | 330 673 | 314 237 | 303 361 |
| 16 | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| | Корректировка на инфраструктуру (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 330 673 | 314 237 | 303 361 |
| 17 | Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| | Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка | - | 330 673 | 314 237 | 303 361 |
| 18 | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Условно свободный | Электричество на участке, остальные коммуникации по границе | Коммуникации по границе | Коммуникации по границе |
| | Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%) | - | -11,50% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 292 631 | 314 237 | 303 361 |
| 19 | Показатель совокупной корректировки | - | 40,90% | 25,07% | 56,99% |
| | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | - | 2,44 | 3,99 | 1,75 |
| | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 29,86% | 48,71% | 21,43% |
| 20 | Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС | - | - | - | 305 455 |
| Стоимость 1 сот. права собственности земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | | | | | 305 455 |
| Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот. | | | | | 52,16 |
| Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается | | | | | 15 933 000 |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.26. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Тип объекта недвижимости | 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 | - | 80 374 | 85 616 | 89 203 |
| 3 | Состав передаваемых прав на объект недвижимости | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| | Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 80 374 | 85 616 | 89 203 |
| 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 |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|---|--|--|---|--|
| | Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 80 374 | 85 616 | 89 203 |
| | Условия продажи (предложения) | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 5 | Корректировка на условия продажи (предложения) (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 80 374 | 85 616 | 89 203 |
| 6 | Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%) | - | -11,90% | -11,90% | -11,90% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 70 809 | 75 428 | 78 588 |
| | Период между датами сделок (предложений) и оценки | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 | Март 2024 |
| 7 | Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 70 809 | 75 428 | 78 588 |
| | Характеристики месторасположения объекта недвижимости | Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4 | Московская область, г. о. Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 | Московская область, Ступино городской округ, Константиновское село, ул. Шоссейная, д. 100 | Московская область, Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Советская ул., 105/9 |
| | | Егорьевское шоссе | Егорьевское шоссе | Каширское шоссе | Шатурское шоссе |
| 8 | | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юго-Восток, за пределами МБК (А-108) | Юг, между ММК (А-107) и МБК (А-108) | Восток, между ММК (А-107) и МБК (А-108) |
| | Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%) | - | 0,00% | -19,73% | 7,43% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 70 809 | 60 547 | 84 424 |
| | Местоположение в городе | Многоквартирная жилая застройка | Многоквартирная жилая застройка | Зоны автомагистралей | Центры деловой активности |
| 9 | Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%) | - | 0,00% | -1,30% | -13,64% |
| | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС | - | 70 809 | 59 761 | 72 911 |
| | Линия домов | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия | 1-я линия |
| 10 | Корректировка на линию домов (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 70 809 | 59 761 | 72 911 |
| | Тип объекта недвижимости | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения |
| 11 | Корректировка на тип объекта недвижимости (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 70 809 | 59 761 | 72 911 |
| | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м | 3 320,90 | 2 140,00 | 1 460,00 | 1 294,80 |
| 12 | Корректировка на размер общей площади, % | - | -6,79% | -12,32% | -13,99% |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|-------|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 002 | 52 398 | 62 711 |
| | Этаж расположения | 1, 2, 3 | 1, 2 | 1,00 | 1, 2 |
| | Доля помещений, расположенных в подвале % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Доля помещений, расположенных в цоколе, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 13 | Доля помещений, расположенных на первом этаже % | 53,66% | 49,81% | 100,00% | 51,07% |
| | Доля помещений, расположенных на втором этаже, % | 43,05% | 50,19% | 0,00% | 48,93% |
| | Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше % | 3,29% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Корректировка на этаж расположения (%) | - | 0,26% | -4,27% | 0,14% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Наличие (отсутствие) парковки | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка | Организованная парковка |
| 14 | Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Транспортная доступность | Хорошая | Хорошая | Хорошая | Хорошая |
| 15 | Корректировка на транспортную доступность (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Инфраструктура | Развитая | Развитая | Развитая | Развитая |
| 16 | Корректировка на инфраструктуру (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Наличие (отсутствие) коммуникаций | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| 17 | Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Наличие отдельного входа | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| 17 | Корректировка на наличие отдельного входа (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Наличие витринного остекления | Присутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| 18 | Корректировка на наличие отдельного входа (%) | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| | Состояние/уровень отделки | Стандарт | Стандарт | Стандарт | Стандарт |
| 19 | Корректировка на состояние/уровень отделки (%) | - | 0 | 0 | 0 |
| | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | - | 66 173 | 50 161 | 62 800 |
| 20 | Сумма абсолютных величин корректировок | - | 18,95% | 49,52% | 47,09% |

| № п/п | Характеристики | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|--|--|---------------|----------|----------|--------------------|
| 21 | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | - | 5,28 | 2,02 | 2,12 |
| 22 | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | - | 56,02% | 21,44% | 22,54% |
| 23 | Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м | | | | 61 980 |
| Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м | | | | | 61 980 |
| Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., в том числе: | | | | | 205 829 000 |
| справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб. | | | | | 15 933 000 |
| Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб. | | | | | 174 180 000 |

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 долгосрочных 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
- (b) 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 расходов⁹⁴.

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 б/н от 06.05.2021 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, помещения площадью 2 981,85 кв. м сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды (из них часть помещений, а именно 1 601,25 кв. м сданы в субаренду). Также по краткосрочному договору субаренды в аренду сдана часть земельного участка площадью 30,00 кв. м. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание и земельный участок 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 6,15 кв. м помещений и 21,00 кв. м земельных участков остаются вакантными (0,91% 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 5.11-Таблица 5.12, Таблица 5.15, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

⁹⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено следующее:

- средневзвешенная ставка аренды для помещений, предназначенных для размещения банкоматов и другого оборудования, находятся в диапазоне 21 800–77 150 руб./кв. м/год без учета НДС;
- средневзвешенная ставка аренды для торговых помещений - островов, площадь которых от 6 кв. м до 15 кв. м, находятся в диапазоне 37 905–92 857 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - галерей (от 15 до 500 кв. м), находятся в диапазоне 13 477–26 089 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставки аренды для торговых помещений - якорей (более 500 кв. м), находится в диапазоне от 5 483–17 900 руб./кв. м/год без учета НДС;
- ставка аренды для части земельного участка составила 15 750 руб./кв. м/год без учета НДС.

Средневзвешенная арендная ставка по торговому центру по действующим договорам аренды составляет 12 436 руб./кв. м/год без НДС.

По данным аналитических порталов арендная ставка на конец 2023 г. составила:

- По данным "KnightFrank"⁹⁵ Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих мелких объектах с высоким трафиком. Максимальный ставки достигали 100 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов в районных торговых центрах. Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС и операционных расходов. (Таблица 5.12).
- По прогнозам CORE.XP прайм-ставки аренды в 2024 г. сохранятся на уровне 2022-2023 гг.: 180 000 руб./кв. м/год в топовых ТЦ и 74 500 в ключевых ТЦ.
- По данным "ПФР"⁹⁶ во II полугодии 2023 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по южно-восточному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 2 200 до 55 700 руб. кв. м/год с НДС (1 833 - 46 416 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне юго-восток за пределами МБК (А-108) составляет 12 000 руб./кв. м/год с НДС (10 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Более подробная информация представлена в табл. ниже.
- В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были выявлены предложения о продаже торговых центров, расположенных в Московской области. Цена предложения 1 кв. м торгового центра в Московской области варьируется в диапазоне от 36 170 до 176 790 руб./кв. м с учетом НДС (30 100–147 300 руб./кв. м без учета НДС). Разброс цен обусловлен общей площадью, состоянием отделки, классом объекта, местоположением, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 12 436 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочных 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

⁹⁵ <https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoj-nedvizhivosti-moskva-2023>

⁹⁶ <https://pfgroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

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 аренды⁹⁷, 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 и части земельного участка

| Этаж | Кол-во договоров | Площадь, помещений по которым заключены договоры аренды | Средневзвешенная ставка аренды по этажу с учетом ЭР и КР, руб./кв. м/год (без учета НДС) | Потенциальный валовый доход с учетом ЭР и КР, руб. без учета НДС |
|-------------------|------------------|---|--|--|
| 1 этаж | 12 | 1 546,45 | 36 672 | 29 213 091 |
| 2 этаж | 1 | 1 435,40 | 5 483 | 7 869 839 |
| Итого: | 13 | 2 981,85 | 12 436 | 37 082 930 |
| Земельный участок | 1 | 30,00 | 15 750 | 472 500 |
| Итого: | | | | 37 555 430 |

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 12 436 руб./кв. м/год без НДС и с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Таблица 8.2. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки

| № п/п | Тип | Вакантная площадь, кв. м | Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС | ПВД, руб./год без НДС |
|--------------|-------------------|--------------------------|---|-----------------------|
| 1 | Помещения | 6,15 | 12 436 | 76 483 |
| 2 | Земельный участок | 21 | | 261 161 |
| Итого | | | | 337 643 |

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, ПВД от вакантных помещений и земельного участка составил **337 643 руб. без учета НДС.**

Определение ПВД от возмещения коммунальных расходов арендаторами

По данным Заказчика величина возмещаемых коммунальных расходов за 2022-2023 г. составила 10 369 740,30 руб. без НДС. Средняя величина за год составила **5 184 870⁹⁸ руб. без учета НДС.**

⁹⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

⁹⁸ 5 184 870=10 369 740,30/2

Таблица 8.3. Сводные данные по доходам полученные от оцениваемого объекта

| № п/п | Вид затрат | Факт 2022 г., руб. без учета НДС | Факт 2022 г., руб. без учета НДС | Факт 2023 г., руб. без учета НДС | Прогноз на 2024 г., руб. без учета НДС |
|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| 1 | ПВД от сдачи в аренду помещений | | | | 37 082 930 Реестр арендаторов (справка №120 от 26.02.2024 г.) |
| 2 | ПВД от сдачи вакантных помещений | | | | 337 643 На основании средневзвешанной ставки по реестру арендаторов |
| 3 | ПВД от сдачи в аренду земельного участка | 49 309 723 | 47 953 340 | 46 811 077 | 472 500 Реестр арендаторов (справка №120 от 26.02.2024 г.) |
| 4 | ПВД от возмещения коммунальных расходов арендаторами | | | | 5 184 870 Среднее значение за 2022-2023 гг. по данным Заказчика (справка №121 от 26.02.2024 г.) |
| ИТОГО | | 49 309 723 | 47 953 340 | 46 811 077 | 43 077 943 |

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, помещения площадью 2 981,85 кв. м сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды (из них часть помещений, а именно 1 601,25 кв. м сданы в субаренду). Также по краткосрочному договору субаренды в аренду сдана часть земельного участка площадью 30,00 кв. м. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание и земельный участок 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 6,15 кв. м помещений и 21,00 кв. м земельных участков остаются вакантными (0,91% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

Арендопригодная площадь составляет 2 988,00 кв. м. для оцениваемого здания и 51,00 кв. м для части земельного участка.

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 6,15 кв. м помещений и 21,00 кв. м земельных участков остаются вакантными (0,91% 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 1 380,60 кв. м сдана в аренду по долгосрочным договорам. Остальные площади сдаются в субаренду по краткосрочным договорам аренды.

Таблица 8.4. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

| Источник | Торговые центры | Источник |
|-------------------------|-----------------|---|
| CMWP | 10,50% | https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/ |
| Nikoliers | 10,00% | https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/ |
| KnightFrank | 8,40% | https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2023 |
| Статриелт | 12,00% | https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3366-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigojnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2024-goda |
| IBC Real Estate | 12,00% | https://ibcrealestate.ru/research/2023-q4-torgovaya-nedvizhimost-rossii/ |
| CORE.XP | 8,20% | https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovykh-tsentrov-rossii-iv-kv-2023 |
| Среднее значение | 10,18% | |

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.
- по состоянию на дату оценки, помещения площадью 2 981,85 кв. м сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам аренды, в том числе 1 601,25 кв. м (53,70%)¹⁰⁰ сданы по краткосрочным договорам и 1 380,60 (46,30%)¹⁰¹ по долгосрочным договорам аренды. Доля ПВД от краткосрочных договоров аренды в общей сумме ПВД составляет 31,80%. В рамках настоящего отчета величина возможных потерь от недополучения арендных платежей была принята только в части помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, и составила **3,24%**¹⁰².

Таблица 8.5. Доля ПВД от краткосрочных и долгосрочных платежей.

| Наименование | Величина, руб. | Доля, % |
|--|----------------|---------|
| ПВД от оцениваемого объекта (с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов), за 2023 г | 36 711 679 | 100,00% |
| ПВД от помещений сданных по долгосрочным договорам (с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов) на 2023 г. | 25 038 331 | 68,20% |
| ПВД от помещений сданных по краткосрочным договорам (с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов) на 2023 г. | 11 673 348 | 31,80% |

Источник: данные Заказчика, анализ и расчет АО "НЭО Центр"

К данной доле применяются возможные потери в недополучении арендных платежей в связи с возможным расторжением, не пролонгацией договоров на новый срок, в случае смены арендатора – арендные каникулы и т.п. Заказчиком предоставлены данные по выручке за 2021-2023 гг., в среднем за три года наблюдается снижение выручки (Таблица 8.3), а именно на 4,37% с учетом прогнозного 2024 г.

⁹⁹ Текущий уровень недозагрузки составляет 0,91% с учетом земельных участков

¹⁰⁰ 53,70%=1 601,25 кв. м/2 981,85 кв. м

¹⁰¹ 46,30%= 1 380,60 кв. м/2 981,85 кв. м

¹⁰² 3,24% = 11 673 348 руб./ 36 711 679 руб.* 10,18%, где:
11 673 348 руб. — годовая выручка от арендатора с краткосрочными договорами аренды,
36 711 679 руб. — общая годовая выручка от сдачи в аренду помещений.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰³. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹⁰⁴ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- эксплуатационные и коммунальные расходы;
- величина налога на имущество;
- затраты на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- земельный налог за земельный участок;
- расходы на вознаграждение управляющей компании.

Определение величины расходов на эксплуатационные и коммунальные платежи

Заказчиком была предоставлена расшифровка фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта оценки. Величина расходов представлена в табл. ниже.

Заказчиком были предоставлены фактические данные по расходам на эксплуатационные и коммунальные платежи за 2022 г. и 2023 г., на основании ретроспективных данных Исполнителем был произведен прогноз расходов на 2024 г. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 8.6. Фактические данные по эксплуатационным и коммунальным расходам за 2022 г. - 2023 г., 2024П

| Вид затрат | Факт 2022 г., руб. без учета НДС | Факт 2023 г., руб. без учета НДС | Прогноз на 2024 г., руб. без учета НДС | Примечание |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------|
| Коммунальные платежи | 6 272 147 | 6 690 029 | 7 132 219 ¹⁰⁵ | Факт 2023 г. + инфляция |
| Эксплуатационные расходы | 3 183 374 | 3 312 746 | 3 531 708 ¹⁰⁶ | Факт 2023 г. + инфляция |
| Итого | 9 455 521 | 10 002 774 | 10 663 928 | |

Источник: данные Заказчика

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов, была принята на основании данных, предоставленных Заказчиком, поскольку данные величины соответствуют среднерыночным данным (приближены к нижней границе рыночного диапазона). Анализ приведен в табл. ниже.

¹⁰³ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹⁰⁴ Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

¹⁰⁵ $7\,132\,219 = 6\,690\,029$ (Фактические данные за 2023 г.) * 6,61% (Уровень инфляции)

¹⁰⁶ $3\,531\,708 = 3\,312\,746$ (Фактические данные за 2023 г.) * 6,61% (Уровень инфляция)

Таблица 8.7. Анализ эксплуатационных и коммунальных расходов на соответствие среднерыночным данным

| Параметр | Фактические данные по итогам 2023 г., прогнозные данные на 2024 г., руб./год без НДС | Фактические данные по итогам 2023 г., прогнозные данные на 2024 г, руб./кв. м/год без НДС | Среднерыночные данные | Источник информации |
|---|--|---|---|---|
| Эксплуатационные и коммунальные расходы | 10 002 774 (Факт 2023 г.) | 3 012 руб./кв. м/год (GVA) (Факт 2023 г.) | 4 409 руб./кв. м/год без НДС ¹⁰⁷ | Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №284, ноябрь 2018 г., стр. 49 |
| | 10 663 928 (Прогноз 2024 г.) | 3 348 руб./кв. м/год (GLA) (Факт 2023 г.) | | |
| | | 3 211 руб./кв. м/год (GVA) (Прогноз 2024 г.) | | |
| | | 3 569 руб./кв. м/год (GLA) (Прогноз 2024 г.) | | |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина эксплуатационных расходов составила и коммунальных расходов определялась Исполнителем на основании ретроспективных фактических данных, предоставленных Заказчиком, и составила **3 531 708 руб./год без учета НДС** для эксплуатационных расходов и **7 132 219 руб./год без учета НДС** для коммунальных расходов.

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 соответственно¹⁰⁸.

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 757 204 руб./год¹⁰⁹**.

Расходы на страхование.

Определение величины расходов на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета справедливой 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 0,05–0,55% от страховой стоимости (Таблица 8.8).

Таблица 8.8. Расчет затрат на страхование

| Компания | Тариф, в % от страховой суммы | | |
|-------------|-------------------------------|-------|------------------|
| | мин. | макс | среднее значение |
| Россгострах | 0,06% | | 0,06% |
| СОГАЗ | 0,11% | 0,93% | 0,52% |

¹⁰⁷ 3 307 = 6 153 ((Эксплуатационные расходы для торговых центров класса В в г. Москва)-14% (Показатель для Московской области)/1,2(НДС)*75% (Доля ЭР в переменной части расходов)

¹⁰⁸ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d17f0127a100d9b46bd8280cd4e2a5bcbe00/

¹⁰⁹ 137 860 190 руб. × 2,0% = 2 757 204 руб./год

| Компания | Тариф, в % от страховой суммы | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|------------------|
| | мин. | макс | среднее значение |
| Согласие | 0,01% | 0,02% | 0,02% |
| ВТБ страхование | 0,03% | 0,70% | 0,37% |
| Среднее значение | 0,05% | 0,55% | 0,24% |

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

Исполнитель проанализировал фактические расходы на страхование оцениваемых объектов согласно предоставленным Заказчиком данным за 2023 года.

Таблица 8.22. Фактическая величина расходов на страхование оцениваемого объекта, руб. (без учета НДС)

| Вид затрат | Факт 2022 г., руб. без учета НДС | Факт 2023 г., руб. без учета НДС | Прогноз на 2024 г., руб. без учета НДС | Примечание |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Страхование | 81 693 | 163 061 | 219 659 | На основании фактических данных величина страховых платежей за 2023 г. составила 163 061 руб., что составляет 0,13% от балансовой стоимости объекта по состоянию на последнюю оценку по состоянию на 01.09.2023 г. (https://www.alfacapital.ru/disclosure/pifs_closed/zpifn_act5/estimate?ysclid=lt4femwiii55635108). |
| страхование в % от БС | | 0,13% | | Данная величина соответствует среднерыночным значениям (0,05%-0,55% от среднегодовой балансовой стоимости), поэтому в рамках настоящей оценки использовалась фактическое значение тарифа по страхованию имущества юр. лиц в размере 0,13%. |

Источник: данные Заказчика, анализа ОА "НЭО Центр"

Анализ приведенных в таблице выше значений показал, что фактическая доля затрат на страхование в величине балансовой стоимости находится на уровне минимальных рыночных значений. Таким образом, величина расходов на страхование была определена в размере 0,13% от остаточной балансовой стоимости. В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принимается стоимость, полученная в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне среднего значения 0,13% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **219 659 руб./год**.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **154 024 руб./год**¹¹⁰.

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

¹¹⁰ Арендная плата = 1,5% * 10 268 269,76 = 154 024,05 руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 10 268 269,76 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 13,3403%¹¹¹);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹¹²).

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

$$РФ = SFF \times FV(3_c),$$

где:

FV(3_c) — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

$$FV(3_c) = PV(3_c) \times D_{кз} \times D_{кв} \times K_{ув},$$

где:

PV(3_c) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹¹³;

D_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹¹⁴);

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 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

| Наименование показателя | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|-------|-------|-------|
| Инфляция | 6,61% | 4,16% | 4,00% |
| Прогнозный период | 0,84 | 1,00 | 1,00 |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,05 | 1,04 | 1,04 |
| Наименование показателя | 2027 | 2028 | 2029 |
| 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 | 2030 | 2031 | 2032 |
| 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 | 2033 | 2034 | 2035 |
| 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 | 2036 | 2037 | 2038 |
| 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 | 2039 | 2040 | 2041 |
| 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 | 2042 | 2043 | 2044 |
| Инфляция | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Прогнозный период | 1,00 | 1,00 | 0,16 |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,04 | 1,04 | 1,01 |

¹¹¹ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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

¹¹³ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹¹⁴ К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

| Наименование показателя | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|---------------|
| Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции | | | 2,2413 |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.10. 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 | 80 000 | 100 000 | https://www.kommersant.ru/doc/5999933 |
| Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение) | руб./кв. м с НДС | | 90 000 | |
| Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение) | руб./кв. м без НДС | | 75 000 | |
| Общая площадь | кв. м | | 3 320,90 | |
| Стоимость строительства объекта | руб., без НДС | | 249 067 500 | |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.11. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

| Наименование показателя | Данные |
|--|----------------------|
| Дата оценки | 01.03.2024 |
| Безрисковая ставка (долгосрочная), % | 13,3403% |
| Площадь объекта оценки, кв. м | 3 320,9 |
| Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб. | 249 067 500 |
| Доля СМР в стоимости строительства, % | 82,5% ¹¹⁵ |
| Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб. | 205 480 688 |
| Удельный вес "короткоживущих" элементов | 0,5 ¹¹⁶ |
| Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания | 0,3 |
| Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет | 20 ¹¹⁷ |
| Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб. | 30 822 103 |
| Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции | 2,2413 |
| Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб. | 69 082 666 |
| Фактор фонда возмещения | 0,0119 |
| Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб. | 820 108 |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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;

¹¹⁵ 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 (среднее значение 75%-90%)

¹¹⁶К "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%.

¹¹⁷ Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

- мероприятия по работе с персоналом;
- маркетинговые мероприятия, направленные на увеличение уровня загрузки и доходности объекта и т. п.

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Расходы на вознаграждение управляющей компании принимались на основании данных, опубликованных в Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №33, 2023 г., под редакцией канд.техн.наук Е. Е. Яскевича, и составляют от 1,5 до 5,0% от арендной ставки. Учитывая незначительную площадь оцениваемого объекта, величина расходов на вознаграждение управляющей компании принимались равной значению 5,0% от арендной ставки (для небольших объектов в соответствии с источником информации).

Таблица 8.12. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

| Характеристика | Среднее |
|------------------------|---------|
| Для небольших объектов | 5,0% |
| Для крупных объектов | 1,5% |

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

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята Исполнителем на уровне среднего значения в размере 5,0% от действительного валового дохода, и составила в первый прогнозный период **2 067 818 руб./год без НДС**.

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.15.

8.2.5. Этап 5. 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.

Поскольку, большая часть аналитической информации о величинах коэффициентов капитализации публикуется для г. Москвы, Исполнителем было принято решение при определении величины коэффициента капитализации использовать максимальное значение ставок капитализации для г. Москвы (**12,77%, табл. 8.13**).

Верхняя граница рыночного диапазона коэффициентов капитализации для г. Москвы используется поскольку Объект оценки не относится к прайм-объектам и расположен в 90 км от МКАД. Также верхняя граница рыночного диапазона коэффициентов капитализации для г. Москвы соответствует среднему значению для объектов, расположенных за пределами МКАД (Московская область) по данным аналитического справочника ABN consult¹¹⁸. В связи с этим, Исполнителем было принято решение принять максимальное значение ставки капитализации.

Таблица 8.13. Расчет коэффициента капитализации для г. Москвы

| Источник | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение | Ссылка на источник информации |
|-------------------|----------------------|-----------------------|------------------|---|
| Nikoliers | 10,50% | 11,50% | 11,00% | https://nikoliers.ru/upload/iblock/984/36um40u28qkcp9bl01x9m2tbmew8fwu.pdf |
| IBC Real Estate | 11,25% | 12,50% | 11,88% | https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3f0/jhnh24o1ikz0aux954y80apnxxwl2sy/IBC_Q4-2023_Invest_Russia_2pdf.com_edit_metadata-1_.pdf |
| NF Group Research | 10,00% | 13,00% | 11,50% | https://kf.expert/publish/rynok-investicij3-kvartal-2023 |

¹¹⁸ <https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik>

| Источник | Минимальное значение | Максимальное значение | Среднее значение | Ссылка на источник информации |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|---|
| CORE.XP | 11,00% | 12,00% | 11,50% | https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhmost-rossii-kv-2023 |
| 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% | |
| Среднее значение | 9,61% | 12,77% | 11,18% | |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

193 215 000 (Сто девяносто три миллиона двести пятнадцать тысяч) руб.

Таблица 8.14. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|-----------|--|------------------------|--------------------|
| 1 | Общая площадь объекта недвижимости | кв. м | 3 320,90 |
| 2 | Арендпригодная площадь по договору аренды | кв. м | 2 988,00 |
| 2.1. | Арендпригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды | кв. м | 2 981,85 |
| 2.2. | Арендпригодная площадь вакантных помещений | кв. м | 27,15 |
| 2.3. | Арендпригодная площадь земельного участка, по которым заключены договоры аренды | кв. м | 30,00 |
| 3 | Текущий уровень недозагрузки по площадям | % | 0,91% |
| 4 | Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % | % | 10,18% |
| 5 | Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов) | руб./кв. м/год без НДС | 12 436 |
| 6 | ПВД от оцениваемого объекта (с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов) | руб./год без НДС | 43 077 943 |
| 6.1. | ПВД от сдачи в аренду помещений | руб./год без НДС | 37 082 930 |
| 6.2. | ПВД от сдачи вакантных помещений | руб./год без НДС | 337 643 |
| 6.3. | ПВД от сдачи в аренду земельного участка | руб./год без НДС | 472 500 |
| 6.4. | ПВД от возмещения коммунальных расходов арендаторами | руб./год без НДС | 5 184 870 |
| 7 | Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды (в части краткосрочных договоров аренды) | % | 3,24% |
| 8 | Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений | % | 100,00% |
| 9 | ДВД от оцениваемого помещения (с учетом эксплуатационных и коммунальных расходов) | руб./год без НДС | 41 356 355 |
| 9.1. | ДВД от сдачи в аренду помещений | руб./год без НДС | 35 882 173 |
| 9.2. | ДВД от сдачи вакантных помещений | руб./год без НДС | - |
| 9.3. | ДВД от сдачи в аренду земельного участка | руб./год без НДС | 457 200 |
| 9.4. | ДВД от возмещения коммунальных расходов арендаторами | руб./год без НДС | 5 016 982 |
| 10 | Кадастровая стоимость помещения | руб. | 137 860 190 |
| 11 | Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки | руб. без НДС | 177 282 000 |
| 12 | Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки | руб. без НДС | 171 372 600 |
| 13 | Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки | руб. без НДС | 174 327 300 |
| 14 | Налог на имущество (% от кадастровой стоимости) | руб./год | (2 757 204) |
| 15 | Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости) | руб./год | (219 659) |
| 16 | Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт | руб./год без НДС | (820 108) |
| 17 | Эксплуатационные расходы | руб./год без НДС | (3 531 708) |
| 18 | Коммунальные расходы | руб./год без НДС | (7 132 219) |
| 19 | Арендная плата за земельный участок | руб./год без НДС | (154 024) |
| 20 | Агентское вознаграждение | руб./год без НДС | - |
| 21 | Расходы на управляющую компанию | руб./год без НДС | (2 067 818) |
| 22 | Итого операционные расходы | руб./год без НДС | (16 682 740) |
| 23 | Чистый операционный доход от объекта оценки | руб./год без НДС | 24 673 616 |
| 24 | Коэффициент капитализации | % | 12,77% |
| 25 | Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода | руб. без НДС | 193 215 000 |
| 25.1. | в том числе стоимость земельного участка | НДС не облагается | 15 933 000 |

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение |
|-----------|---|-------------------|--------------------|
| 26 | Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода | руб. с НДС | 228 671 400 |
| 26.1. | в том числе стоимость земельного участка | НДС не облагается | 15 933 000 |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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 аналогов 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%**;

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 | 174 180 000 | 0,5 | 87 090 000 |
| 2 | Стоимость помещения в рамках доходного подхода | 193 215 000 | 0,5 | 96 608 000 |
| 3 | Стоимость помещения в рамках затратного подхода | Не применялся | - | - |
| 4 | Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе: | | | 183 698 000 |
| 4.1. | справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается) | 15 933 000 | 1,0 | 15 933 000 |
| 4.2. | справедливая стоимость нежилых помещений (без НДС) | | | 167 765 000 |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

183 698 000 (Сто восемьдесят три миллиона шестьсот девяносто восемь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 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)";
- 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,
Старший менеджер,
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 25.07.2014 г.;
- копии краткосрочных и долгосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- копия справки о доходах №120 от 26.02.2024 г. за период 2022-2023 гг.;
- копия справки о расходах №121 от 26.02.2024 г. за период 2022-2023 гг..

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.statrilt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо Пять"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Акционерное общество "НЭО Центр" *Является членом Ассоциации
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»»*

ИНН 7706793139
Адрес: 119017, г. Москва, Пыжевский переулок.,
д.5, стр.1, офис 160

Свидетельство № 1090
Дата выдачи: 23 октября 2007

Генеральный директор  *А.И. Вяселева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



г. Москва, Россия

«06» декабря 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (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 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов 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:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.

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, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»



Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

должность

Горин Александр Одуардович

ф.и.о.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*
Тел. (495)785-0888,751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 41 70
факс.: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 71680240
ОГРН: 1047796002451
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 29 декабря 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.

В АВАНГАРДЕ
ОЦЕНКИ



info@smao.ru
www.smao.ru



☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года
город Москва

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

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

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

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

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

Генеральный директор



☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Пыжевский 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 НП «СРОО «ЭС»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

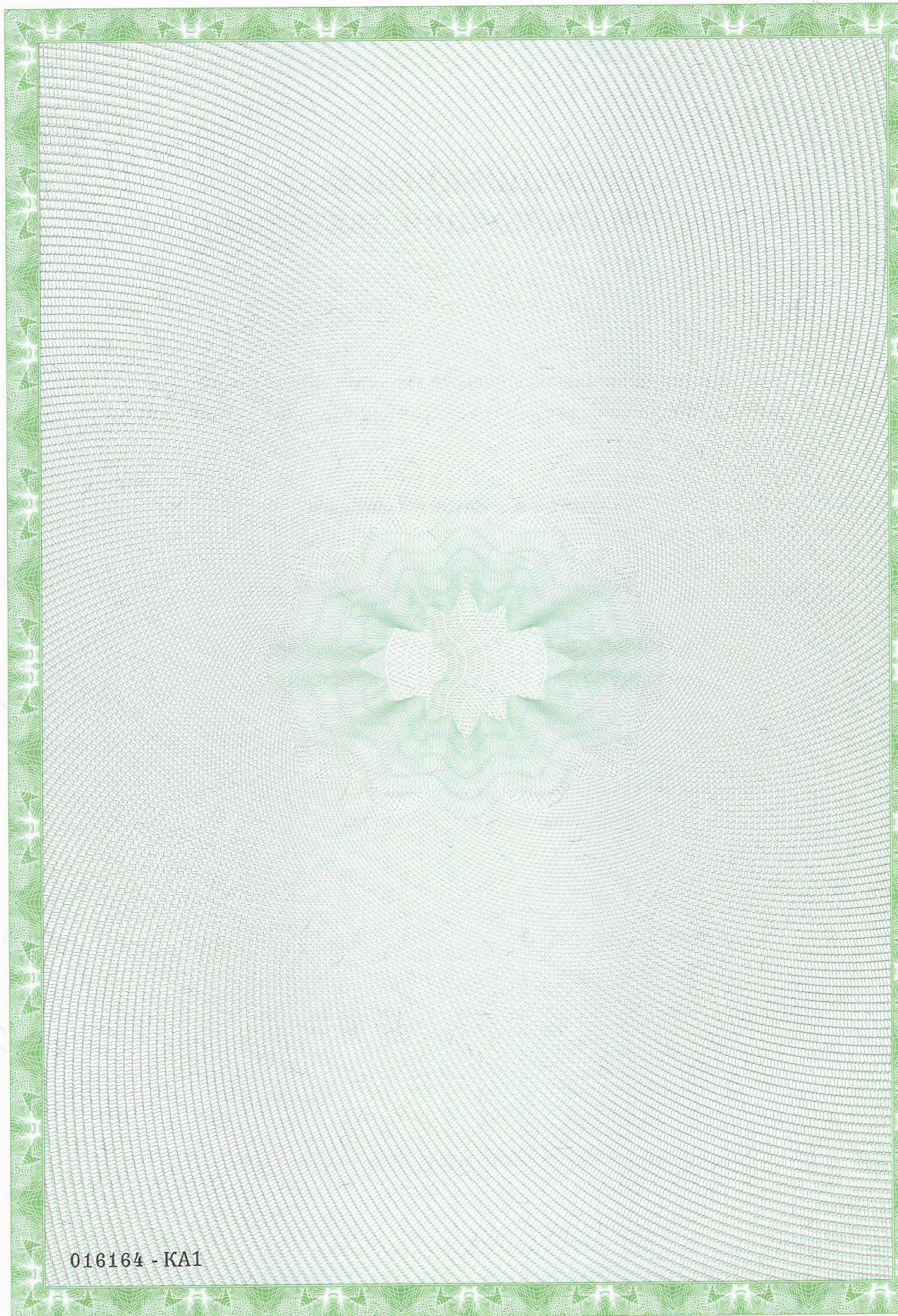
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности**«Оценка недвижимости»**

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. БункинКвалификационный 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 "Активо пять"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Земельный участок | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0010507:120 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:30:0010507 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.03.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют | | |
| Местоположение: | Российская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, 4/4 | | |
| Площадь: | 5216 +/- 25 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 8978509.44 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:30:0000000:1729 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | для размещения объектов торговли | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность | | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ПОДПИСЬ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|-------------------------------|---------|-------------------|

Гаврилова В.В.

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: 50:30:0010507:120 | | | |


| | | | |
|-----|---|-----|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая доля: собственность 50:30:0010507:120-50/030/2017-8 20.07.2017 15:44:21 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 06.05.2021 10:01:42 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:30:0010507:120-50/117/2021-11 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 20.07.2017 по 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021 |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | | данные отсутствуют |



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

Лист 3

| | | | |
|--------------------|--|---------------------------|-------------------|
| Земельный участок | | Вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 |
| 6 мая 2021 г. | | Всего листов выписки: 4 | |
| Кадастровый номер: | | 50:30:0010507:120 | |
| 5 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 6 | Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 9 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| 10 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

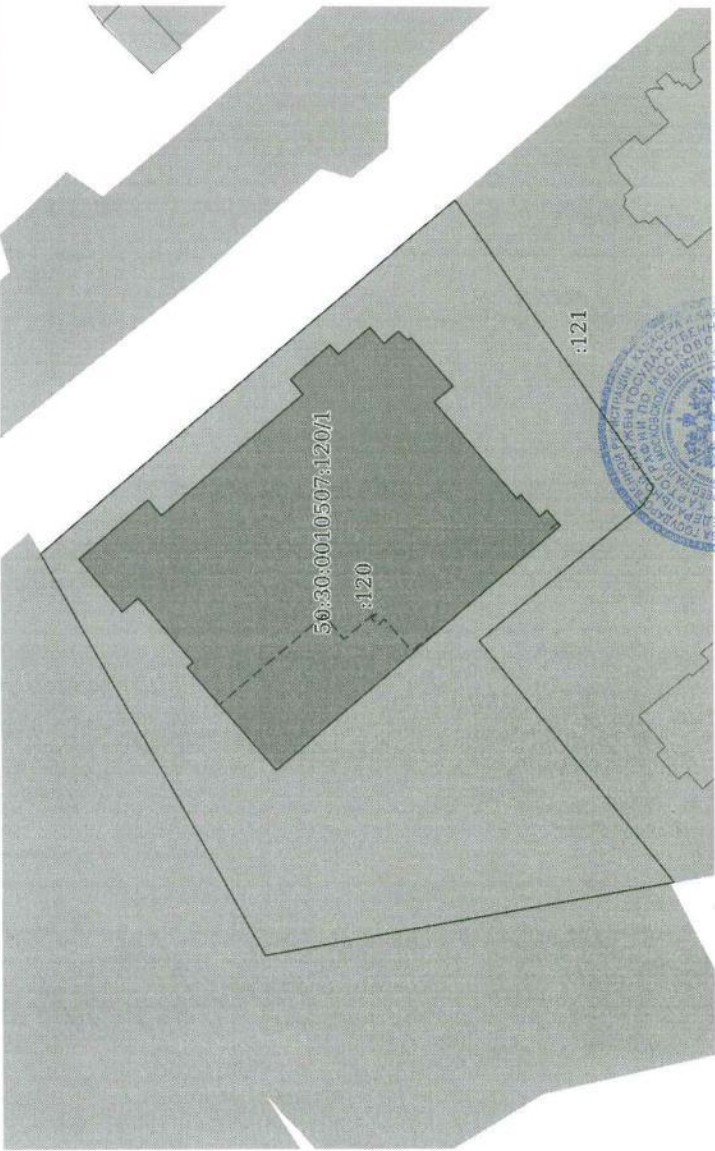
| | | |
|-------------------------------|---|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ПОДПИСЬ | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
| |  | |
| | М.П. | |



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021 г. | | | |
| Кадастровый номер: 50:30:0010507:120 | | | |
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1:800 | | Условные обозначения: | |
| полное наименование должности | | подпись: _____ | |
| | | инициалы, фамилия | |
| | | М.П. | |

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Раздел 1 Лист 1 | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 6 мая 2021г. | | | |
| Кадастровый номер: | 50:30:0000000:1729 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:30:0010507 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 27.07.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 46:212:002:000026140:0001; Условный номер 46:212:002:000026140:0001, Б; Условный номер 50-50-30/016/2007-087 | | |
| Местоположение: | Московская Федерация, Московская область, городской округ Егорьевск, город Егорьевск, улица Советская, дом 4, строение 4 | | |
| Площадь: | 3320,9 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | ТЦ "Город" | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 0 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 2007 | | |
| Год завершения строительства: | 2007 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 130675550,29 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:30:0010507:120 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для зачисления раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Гаврилова Валерия Валерьевна, действующий от имени заявителя - Общество с ограниченной ответственностью "КСП Капитал Управление Активами", ИНН: 7723627413 на основании документа: Доверенность | | |
| полное наименование должности | подпись | | |
| | ДЯБУТЦНА М.Г. инициалы, фамилия | | |

Раздел 2 Лист 2

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

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего разделов: 3 |
| 6 мая 2021г. | Всего листов выписки: 4 |
| Кадастровый номер: 50:30:0000000:1729 | |

| | | | |
|-----|---|-----|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паясов инвестиционный фонд недвижимости "Активо пять", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 50:30:0000000:1729-50/030/2017-16 20.07.2017 16:07:15 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | | Доверительное управление |
| | дата государственной регистрации: | | 06.05.2021 10:13:31 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:30:0000000:1729-50/117/2021-25 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 20.07.2017 по 28.02.2032 с 20.07.2017 по 28.02.2032 |
| | лино, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 7728142469 |
| | основание государственной регистрации: | | Правила доверительного управления Закрытым паясов инвестиционным фондом недвижимости "Активо пять", зарегистрировано 27.04.2017г. № 3307, утверждены Приказом, выдан 16.03.2017 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | Договор о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паясов инвестиционным фондом другой управляющей компании, выдан 25.03.2021 |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |
| | | | данные отсутствуют |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | ЛАБУТИНА М.Г. |
| | инициалы, фамилия |
| | подпись |

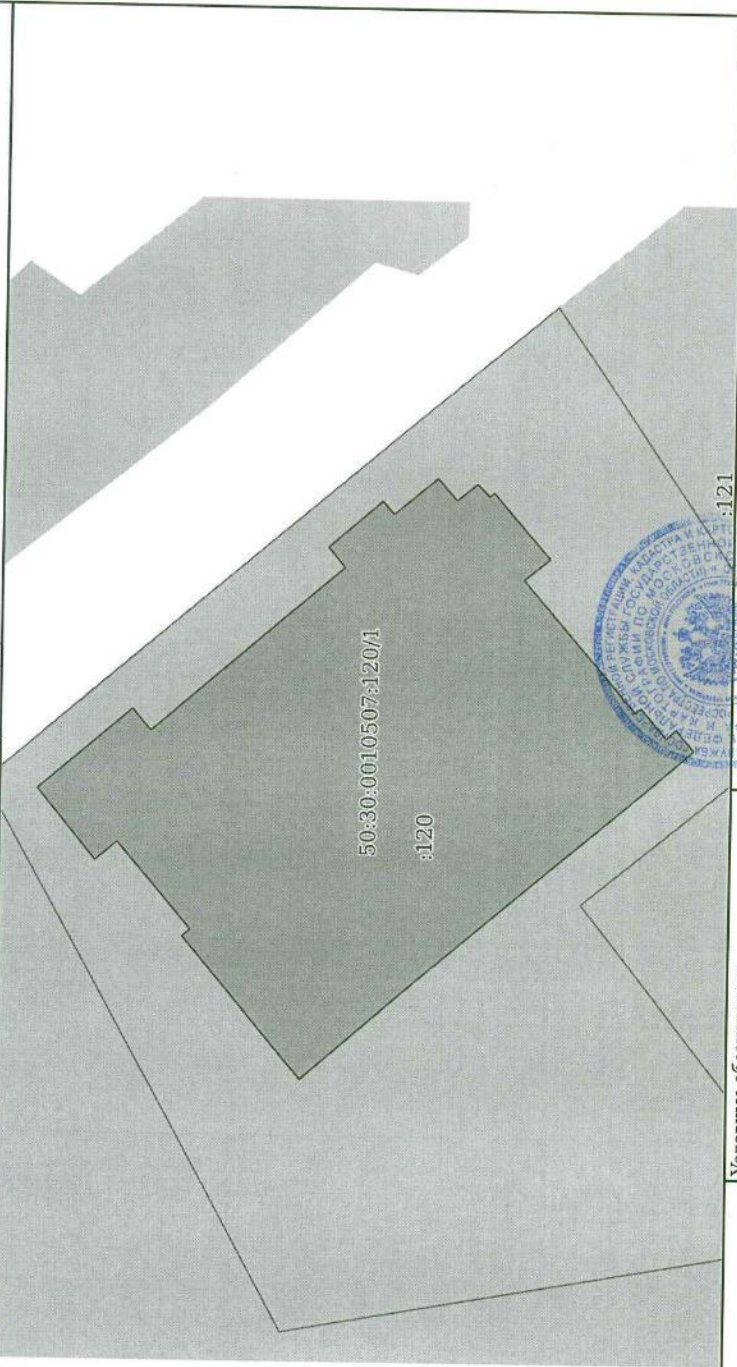
Лист 3

| Здание | |
|---|--|
| Лист № 2 раздела 2 | Вид объекта недвижимости |
| Лист № 2 раздела 2 | Здание |
| 6 мая 2021 г. | Всего листов раздела 2: 2 |
| Кадастровый номер: | Всего листов выписки: 4 |
| | 50:30:0000000:1729 |
| 4.2 | <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 20.07.2017 16:07:24</p> <p>номер государственной регистрации: 50:30:0000000:1729-50/030/2017-11</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.09.2013 по 27.09.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Делта", ИНН: 7814148471</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, № ЕГ-09, выдан 08.08.2013, дата государственной регистрации: 27.09.2013, номер государственной регистрации: 50-30/043/2013-109</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> |
| 5 | Заявленные в судебно порядке права требования: данные отсутствуют |
| 6 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют |
| 9 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |
| <p>полное наименование должности: ДАВУТИНА М.Г.</p> <p>инициалы, фамилия: ДАВУТИНА М.Г.</p> <p>подпись: _____</p> | |



Раздел 4 Лист 4

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

| | |
|---|---------------------------|
| Здание | |
| Лист № 1 раздела 4 | Вид объекта недвижимости |
| 6 мая 2021 г. | Всего листов раздела 4: 1 |
| Кадастровый номер: | Всего листов выписки: 4 |
| 50:30:0000000:1729 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | |
|  | |
| Масштаб 1:600 | Условные обозначения: |

| | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | <i>М.Т. Лабутина</i> | ЛАБУТИНА М.Т. |



ООО «Активо-Инвест»
ОГРН 1167746177972
ИНН 7706434108 КПП 770301001
123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский,
наб. Пресненская, д. 12, этаж 13, офис 47
aiv@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64
от 26.02.2024 № 120
на № _____ от _____

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем доходы по объекту недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, дом 4, строение 4 по состоянию на 26 февраля 2024г.

| № | Тип помещения | Арендатор | Номер договора | Дата договора | Дата АИП | Размер арендуемой площади | Срок аренды, мес. | Авто пролонгация | Ежемесячная арендная плата, руб. с НДС на 26.02.2024 | Средняя Расчетная арендная плата, с НДС | Комментарий |
|---|---------------|-----------------------------------|----------------|---------------|------------|---------------------------|-------------------|------------------|--|---|-------------|
| №37 | торговое | ИП Высочин Владислав Сергеевич | ПИФ/211218 | 21.12.2018 | 21.12.2018 | 37,40 | 11 | да | 77 000,00 | | |
| №34 | торговое | ООО «Ригла-Московская область» | ПИФ/210618 | 21.06.2018 | 21.06.2018 | 39,80 | 60 | да | 103 833,08 | | |
| №№ 4, 6-15, 20-29, 31-33 | торговое | ООО «Лента» | ЕГ-09 | 08.08.2013 | 23.09.2013 | 1 340,80 | 240 | нет | 2 400 000,00 | 0,00 | |
| №44 | торговое | ИП Гильметдинова Илдара Ринатовна | ПИФ/061118 | 06.11.2018 | 06.11.2018 | 11,40 | 11 | да | 43 211,25 | | |
| №41 | банкомат | ПАО Сбербанк | ЖМС-3418 | 01.12.2017 | 01.12.2017 | 1,50 | 11 | да | 6 000,00 | | |
| №38 | торговое | ИП Антоненков Олег Александрович | А5-006 | 09.04.2021 | 09.04.2021 | 36,70 | 11 | да | 49 459,68 | | |
| №2 | торговое | ИП Пармидинова Венера | АИ-57/ДСА | 01.07.2021 | 01.07.2021 | 23,10 | 11 | да | 53 000,00 | | |
| №5 на 1-м этаже, №№ 1, 7, 9-19 на 2-м этаже | торговое | ИП Набиев Аслонхулка Бустонович | АИ-110/ДСА | 01.01.2022 | 01.01.2022 | 1 435,40 | 11 | да | 786 983,86 | | |
| №3 | вендинг | ИП Гришин Владимир Михайлович | АИ-111/ДСА | 01.01.2022 | 01.01.2022 | 1,00 | 11 | да | 5 512,50 | | |
| №3 | банкомат | АО «Тинькофф Банк» | 10422/02 | 01.04.2022 | 08.04.2022 | 1,00 | 11 | да | 7 717,50 | | |

| №3 | торговое | ИП Набиев Комрон Аслохунджиевич ООО "ВЕНДОРТ УМ" | АИ-191/ДСА/А5 | 01.06.2022 | 01.06.2022 | 7,35 | 11 | да | 68 250,00 | |
|-----------------------|----------------------|--|----------------|------------|------------|-------|----|----|---------------------|-------------|
| №3 | вещный | ИП Верещагина Екатерина Алексеевна | АИ-182/ДСА/А05 | 01.06.2022 | 01.06.2022 | 1,00 | 11 | да | 2 100,00 | |
| №№ 39-40, 42-43 | торговое | ИП Мамедов Рамиль Вакил оглы | АИ-214/ДСА/А5 | 11.07.2022 | 11.07.2022 | 45,40 | 11 | да | 68 100,00 | |
| ЗУ | земельный участок | ИП Мамедов Рамиль Вакил оглы | АИ-178/ДСА | 01.06.2022 | 01.06.2022 | 30,00 | 11 | да | 47 250,00 | |
| | | Итого | | | | | | | 3 718 417,87 | 0,00 |

| Арендная плата за период 2021-2023г.г. | | Постоянная арендная плата, руб. с НДС | Расчетная арендная плата, руб. с НДС |
|--|------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| | 2021 | 59 171 667,07 | 0,00 |
| | 2022 | 57 544 007,68 | 0,00 |
| | 2023 | 56 173 292,16 | 0,00 |
| январь | | 5 029 892,04 | 0,00 |
| февраль | | 4 965 733,28 | 0,00 |
| март | | 4 980 883,29 | 0,00 |
| апрель | | 5 034 353,28 | 0,00 |
| май | | 5 041 933,94 | 0,00 |
| июнь | | 5 059 680,01 | 0,00 |
| июль | | 5 062 914,57 | 0,00 |
| август | | 5 022 039,19 | 0,00 |
| сентябрь | | 4 683 378,71 | 0,00 |
| октябрь | | 3 759 380,33 | 0,00 |
| ноябрь | | 3 746 564,69 | 0,00 |
| декабрь | | 3 786 538,83 | 0,00 |

Средний размер вакансии в 2022 году составил 1,0%, в 2023 году – 1,1%.

Уровень вакансии по состоянию на 26 февраля 2024г. составляет 0,7%.

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу



К.В. Попова



ООО «Активо-Инвест»
ОГРН 1167746177972
ИНН 7706434108 КПП 770301001
123112, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ
Пресненский, наб. Пресненский, д. 12, этаж 13, офис 47
а/я: info@aktivo.ru
тел./факс +7(495) 150-64-64
горячая линия 8 (800) 500-64-64
от 26.03.2024 № 121
на № _____ от _____

СПРАВКА

Настоящим подтверждаем фактические годовые расходы за 2022г. и 2023г. на содержание и эксплуатацию объекта недвижимости, расположенному по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Егорьевск, ул. Советская, дом 4, строение 4 по состоянию на 26 февраля 2024г.

Таблица 1

| № п/п | Наименование статей | Итого за 2023г., руб. без НДС | Среднемесячные расходы, руб. без НДС |
|-------|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Коммунальные расходы: | 6 690 028,55 | 557 502,38 |
| | Водоснабжение/Водоотведение/Негативное воздействие | 93 931,38 | 7 827,62 |
| | Электроэнергия | 5 416 436,18 | 451 369,68 |
| | Теплоэнергия | 1 179 660,99 | 98 305,08 |
| 2 | Вывоз мусора | 169 987,40 | 14 165,62 |
| 3 | Охрана объекта | 1 097 000,00 | 91 416,67 |
| 4 | Дератизация/дезинсекция | 23 100,00 | 1 925,00 |
| 5 | Чистка ковров | 37 399,85 | 3 116,65 |
| 6 | Эксплуатационное обслуживание/клининг | 1 254 833,29 | 104 569,44 |
| 7 | ТО пожарной сигнализации/ремонт | 132 664,00 | 11 055,33 |

| | | | |
|----------------------|---|----------------------|-------------------|
| 8 | Тревожная кнопка/реагирование | 12 250,00 | 1 020,83 |
| 9 | Мех. уборка/вывоз снега | 12 000,00 | 1 000,00 |
| 10 | ТМЦ/текущий ремонт | 200 801,16 | 16 733,43 |
| 11 | Услуги связи | 30 960,00 | 2 580,00 |
| 12 | Разработка документации/испытания и измерения | 31 500,00 | 2 625,00 |
| 13 | ФОТ | 310 250,02 | 25 854,17 |
| Итого без НДС | | 10 002 774,27 | 833 564,52 |

Таблица 2

| № п/п | Наименование статей | Итого за 2022г., руб. без НДС | Среднемесячные расходы, руб. без НДС |
|----------------------|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Коммунальные расходы: | 6 272 146,82 | 522 678,90 |
| | <i>Водоснабжение/Водоотведение/Несанитарное воздействие</i> | 94 715,52 | 7 892,96 |
| | <i>Электроэнергия</i> | 4 942 054,54 | 411 837,88 |
| | <i>Теплоэнергия</i> | 1 235 376,76 | 102 948,06 |
| 2 | Вывоз мусора | 115 505,28 | 9 625,44 |
| 3 | Охрана объекта | 1 010 000,00 | 84 166,67 |
| 4 | Дератизация/дезинсекция | 14 519,17 | 1 209,93 |
| 5 | Чистка ковров | 50 860,78 | 4 238,40 |
| 6 | Эксплуатационное обслуживание/клининг | 1 476 068,00 | 123 005,67 |
| 7 | ТО пожарной сигнализации/ремонт | 102 000,00 | 8 500,00 |
| 8 | Тревожная кнопка/реагирование | 45 500,00 | 3 791,67 |
| 9 | Мех. уборка/вывоз снега | 73 188,00 | 6 099,00 |
| 10 | ТМЦ/текущий ремонт | 227 555,89 | 18 962,99 |
| 11 | Услуги связи | 14 577,00 | 1 214,75 |
| 12 | Разработка документации/испытания и измерения | 53 600,00 | 4 466,67 |
| Итого без НДС | | 9 455 520,94 | 787 960,08 |

Размер коммунальных платежей, возмещаемых арендаторами, за 2022-2023г.г. составил 10 369 740,30 рублей без налога (НДС), что в среднем составляет 80% от суммы расходов, включая электроэнергию, водоснабжение и водоотведение, негативное воздействие сброса сточных вод и загрязняющих веществ, теплоэнергию.

Расходы на страхование в 2022г. составили 81 693,3 руб., в 2023г. – 163 061,23 руб. без налога (НДС).

Размер вознаграждения, полученный ООО «Активо-Инвест» в 2023г., составил 1 973 211,85 руб. без налога (НДС). Из них 1 701 044,68 руб. (без НДС) пошли в уплату расходов на эксплуатацию, технического обслуживания пожарной сигнализации и фонда оплаты труда, представленных в таблице 1.

В таблице 3 приведены поставщики коммунальных услуг и действующие договоры:

Таблица 3

| Вид коммунальной услуги | Исполнитель услуги | Договор |
|---|--------------------------------------|---|
| Электроэнергия | АО "Мосэнергосбыт" | Договор Энергоснабжения № 601006824 от 15.09.2017 |
| Водоснабжение и водоотведение | МУП КХ "Егорьевские инженерные сети" | Договор холодного водоснабжения и водоотведения №639 от 12.10.2017 |
| Теплоснабжение, ГВС, ХВС, Водоотведение | | Договор на оказание услуг естественных монополий (теплоснабжение, горячее, холодное водоснабжение и водоотведение) №639 от 13.01.2023 |
| Теплоснабжение и ГВС | ООО Жилье XXI | Договор на отпуск тепловой энергии №1/4-4-ГЭ от 28.08.2017г. |

Заместитель генерального директора
по коммерции и маркетингу

К.В. Попова



Разрешение на перепланировку,
реконструкцию, переоборудование
не предъявлено

форма №46003

№

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ФИЛИАЛ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
магазин "Самохвал"
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|
| Субъект Российской Федерации | Московская область | |
| Район | Егорьевский | |
| Муниципальное образование | тип | |
| | наименование | |
| Населенный пункт | тип | город |
| | наименование | Егорьевск |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | улица |
| | наименование | Советская |
| Номер дома | 4 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | 4 | |
| Литера | Б, Б1, Б2 | |
| Номер помещения (квартиры) | | |
| Иное описание местоположения | | |

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Архивный номер | 46:212:002:000026140:0001 |
| Кадастровый номер | |

Паспорт составлен по состоянию на

« 25 » июля 20 14 года

Начальник Воскресенского
отделения



(подпись)

Сырцова Т. В.
(Фамилия И.О.)

СОДЕРЖАНИЕ:

2

| № п/п | Наименование раздела прилагаемых документов | № стр. |
|-------|--|--------|
| 1 | Общие сведения | 2 |
| 2 | Состав объекта | 3 |
| 3 | Сведения о правообладателях объекта | 4 |
| 4 | Ситуационный план (схема) земельного участка | 5 |
| 5 | Экспликация к плану (схеме) земельного участка | 6 |
| 6 | Экспликация на объект | 7-10 |
| 7 | Позэтажный план | 11-13 |
| 8 | Экспликация помещений к поэтажным планам здания (строения) | 14-16 |
| 9 | Отметки об обследованиях и составлении технического паспорта | 17 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

| | | |
|----|--|---------------------------------------|
| 1 | Назначение | Нежилое |
| 2 | Фактическое использование | По назначению |
| 3 | Литера | Б, Б1, Б2 |
| 4 | Число этажей надземной части / подземной части | Б - 2, тех этаж/0, Б1 - 1/0, Б2 - 1/0 |
| 5 | Год постройки / ввода в эксплуатацию | Б 2007/2007, Б1 2013/- , Б2 2013/- |
| 6 | Год реконструкции/капитального ремонта | |
| 7 | Общая площадь/основная (кв.м.) | 3320.9/2496.6 |
| 8 | Процент износа (%) | Б - 5, Б1 - 0, Б2 - 0 |
| 9 | Балансовая стоимость, руб. | - |
| 10 | Примечание | |

1.1. Ранее присвоенные (справочно)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Адрес | |
| Инвентарный номер | |
| Литера | |
| Реестровый номер | |
| Кадастровый (условный) номер | |
| Кадастровый номер земельного участка | |

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

3

| № на плане (литера) | Наименование объекта (здания, сооружения) | Год постройки | Материал стен | Параметр | | Площадь застройки, кв. м. | Инвентаризационная стоимость: - для юридических лиц - в ценах 1969г.; - для физических лиц - на дату обследования. (руб.). |
|---------------------|---|---------------|-------------------|-------------------|------------|---------------------------|---|
| | | | | единица измерения | Количество | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Б | магазин "Самохвал" | 2007 | кирпичные | м3 | 12819 | 1594.2 | 289837 |
| Б1 | Основная пристройка | 2013 | "сэндвич"-панел и | м3 | 1222 | 317.4 | 46131 |
| Б2 | Основная пристройка | 2013 | пластиковые | м3 | 131 | 36.3 | 1568 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

2.1. БЛАГОУСТРОЙСТВО (кв.м.)

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | | | Газоснабжение | | | Электроснабжение | Лифт (шт.) | Вентиляция | Телефон |
|------------|-------------|------------------|------------------------------------|--------------------------|--------|---|--|------------------|--------------|------------------|------------|------------|---------|
| | | Централизованное | от групповой квартальной котельной | от собственной котельной | от АГВ | | Централизованное горячее водоснабжение | централизованное | жидким газом | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 2985.5 | 2985.5 | 3320.9 | | | | | 2985.5 | 2985.5 | | 3320.9 | | 2985.5 | 2985.5 |

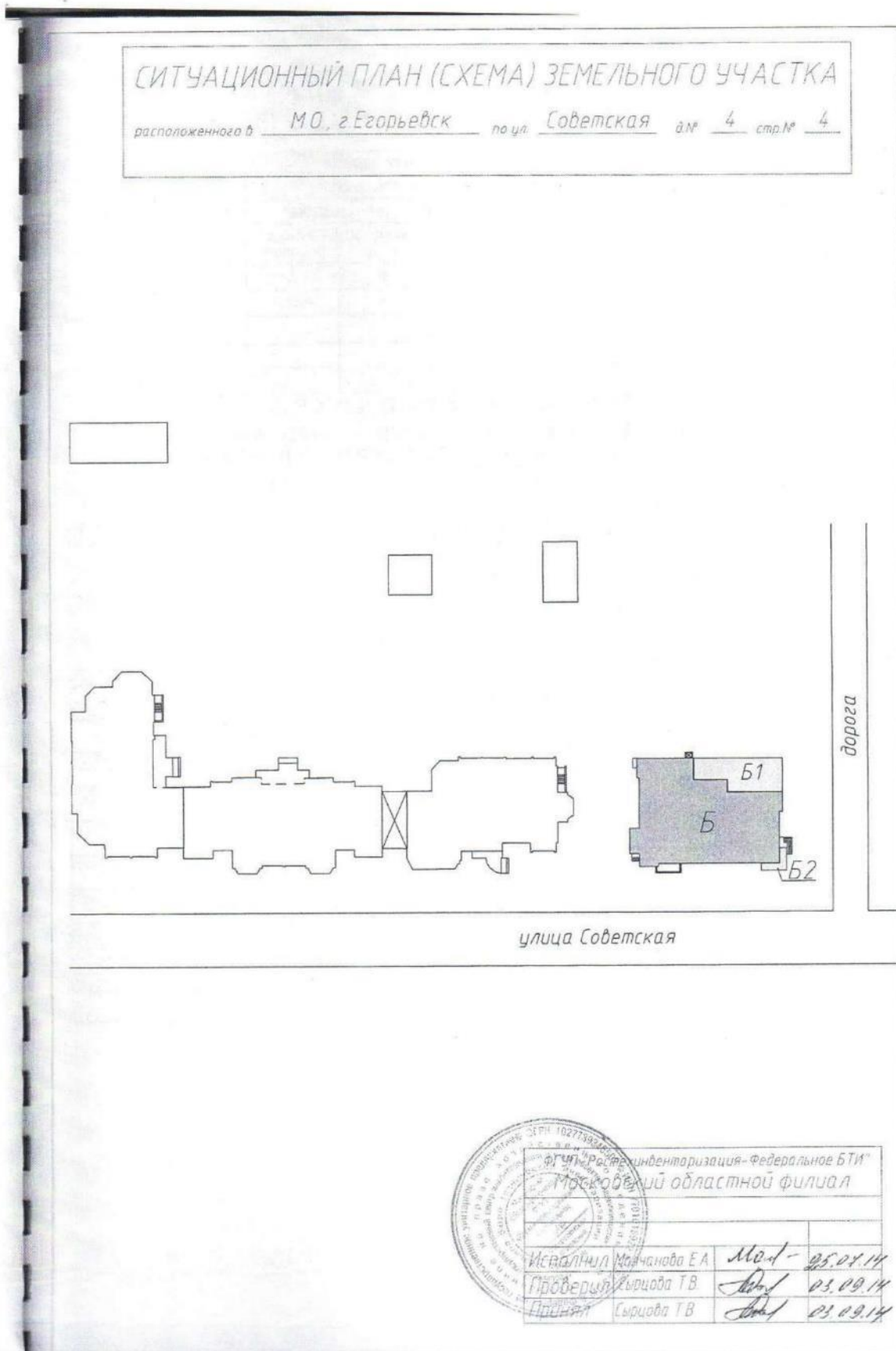
3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

4

| № п/п | Дата записи | Субъект права: | Вид права, | Доля (часть, литера) |
|-------|-------------|---|--|----------------------|
| | | - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - полное или сокращенное наименование в соответствии с Уставом, ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес | правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы, реквизиты документа | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 25.07.2014 | Общество с ограниченной ответственностью "2М Проект", ИНН/КПП: 7719784879/771501001, ОГРН: 1117746586990, юр. адрес: 127055, г.Москва, ул.Образцова, д.7 | Собственность, Договор купли-продажи № 4 от 19.02.2013. Свидетельство о государственной регистрации права Серия 50-АД №985926 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, запись регистрации №50-50-30/004/2013-292 от 08.04.2013 | 1 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

3.1. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ)

| № | Дата записи | Наименование ограничения (обременения) и его характеристики, реквизиты документа | Сведения о субъекте, в пользу которого установлены ограничения, обременения |
|---|-------------|--|---|
| | | 3 | 4 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



**6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания
(основной пристройки), определение физического износа**

Литера Б Год постройки 2007 Число этажей 0 подземных наземных 2, тех.этаж

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес конструк. элем. после прир.цен.коэф. | Износ в % | % износа к строению (гр.7хгр.8)/100 | Текущие изменения | |
|---------|---|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|---|-----------|-------------------------------------|-------------------|----|
| | | | | | | | | | износ в % | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | монолитный железобетонный | хорошее | 26 | 1 | 26 | 5 | 1.3 | | |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | хорошее | 32 | 1 | 32 | 5 | 1.6 | | |
| 3 | Перекрытия | | | | | | | | | |
| | Перекрытия чердачные | монолитное железобетонное | хорошее | 14 | 1 | 14 | 5 | 0.7 | | |
| | Перекрытия междуэтажные | монолитные железобетонные | хорошее | | | | | | | |
| 4 | Крыша | мягкая, совмещенная | хорошее | 9 | 1 | 9 | 5 | 0.45 | | |
| 5 | Полы | плитка | хорошее | 6 | 1 | 6 | 5 | 0.3 | | |
| 6 | Проемы | | | | | | | | | |
| | Проемы дверные | филенчатые | хорошее | 2 | 1 | 2 | 5 | 0.1 | | |
| 7 | Отделочные работы | внутренняя отделка - окраска, штукатурка, обшивка, наружная отделка- штукатурка, окраска | хорошее | 3 | 1 | 3 | 5 | 0.15 | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства | отопление центральное, водопровод центральная, канализация центральная, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, телефон есть, вентиляция приточно-вытяжная, газоснабжение центральное | хорошее | 5 | 1 | 5 | 5 | 0.25 | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | |
| | прочие работы | отмостка, дебаркадер | хорошее | 3 | 1 | 3 | 5 | 0.15 | | |
| Итого: | | | | 100 | | 100 | | 5 | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 5$

**6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания
(основной пристройки), определение физического износа**

Литера Б1 Год постройки 2013 Число этажей подземных 0
наземных 1

Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф. | Износ в % | % износа к строению (р.7хр.8)/100 | Текущие изменения | | |
|---------|--|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|---|-----------|-----------------------------------|-------------------|------------|--|
| | | | | | | | | | износ в % | | |
| | | | | | | | | | элемента | к строению | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундамент | бетонный | новое | 6 | 0.81 | 4.86 | | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | пластиковые, "сэндвич"-панели | новое | 9 | 0.81 | 7.29 | | | | | |
| 3 | Перекрытия | металлическая балка | новое | 6 | 1 | 6 | | | | | |
| 4 | Крыша | металлическая | новое | 6 | 1 | 6 | | | | | |
| 5 | Полы | бетонные | новое | 6 | 1 | 6 | | | | | |
| 6 | Проемы | пластиковые, двери-пластиковые, двери-металлические | новое | 27 | 1 | 27 | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | | | 3 | | | | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства | электроосвещение открытая проводка, отопление центральное | новое | 20 | 1 | 20 | | | | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | | |
| | прочие работы | отмостка, ступени | новая | 17 | 1 | 17 | | | | | |
| Итого: | | | | 100 | | 94.15 | | 0 | | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(р.9) \times 100}{\text{удельный вес}(р.7)} = 0$

**6.2. Техническое описание конструктивных элементов здания
(основной пристройки), определение физического износа**

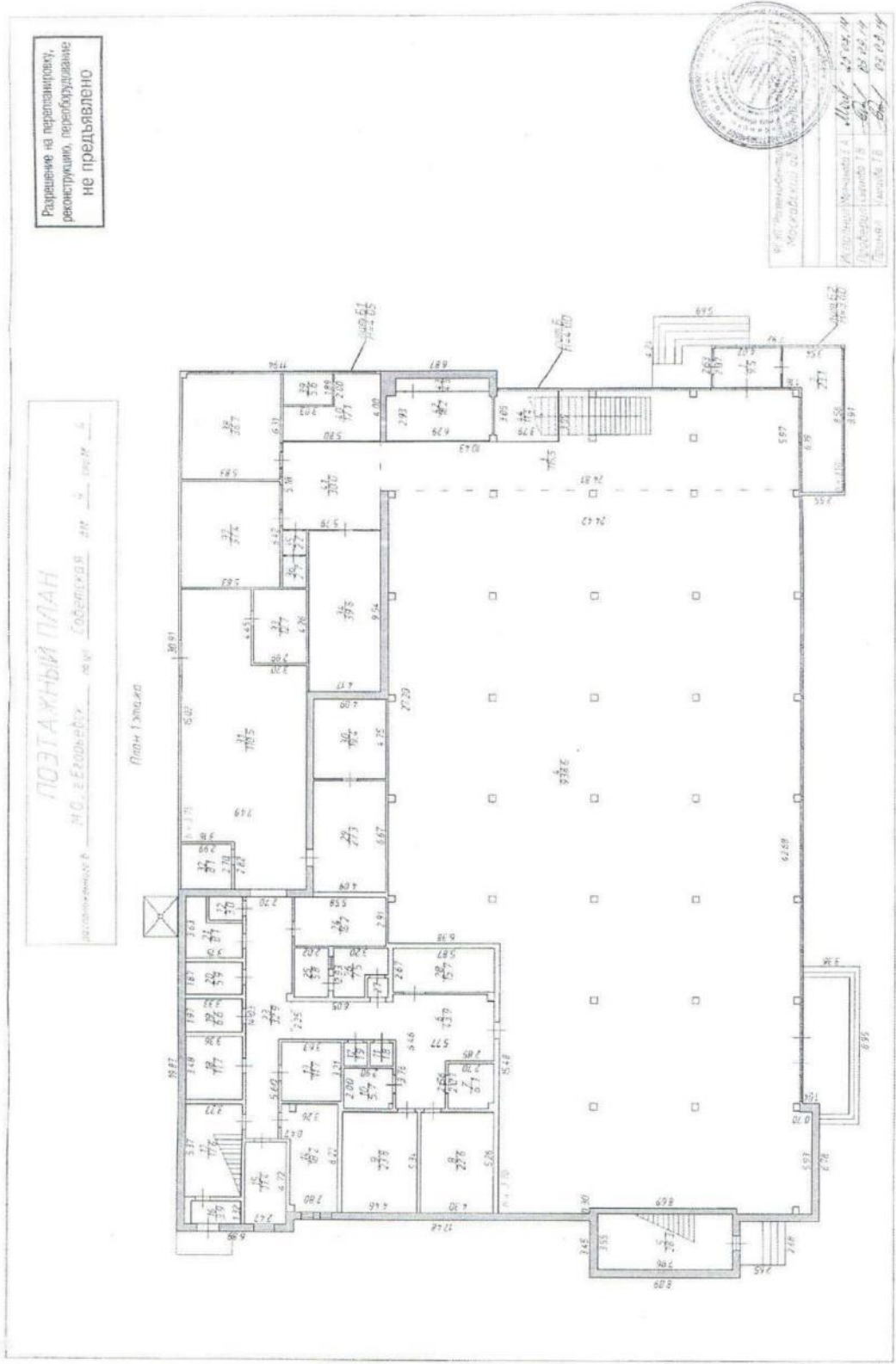
Литера Б2 Год постройки 2013 Число этажей подземных 0
наземных 1
Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

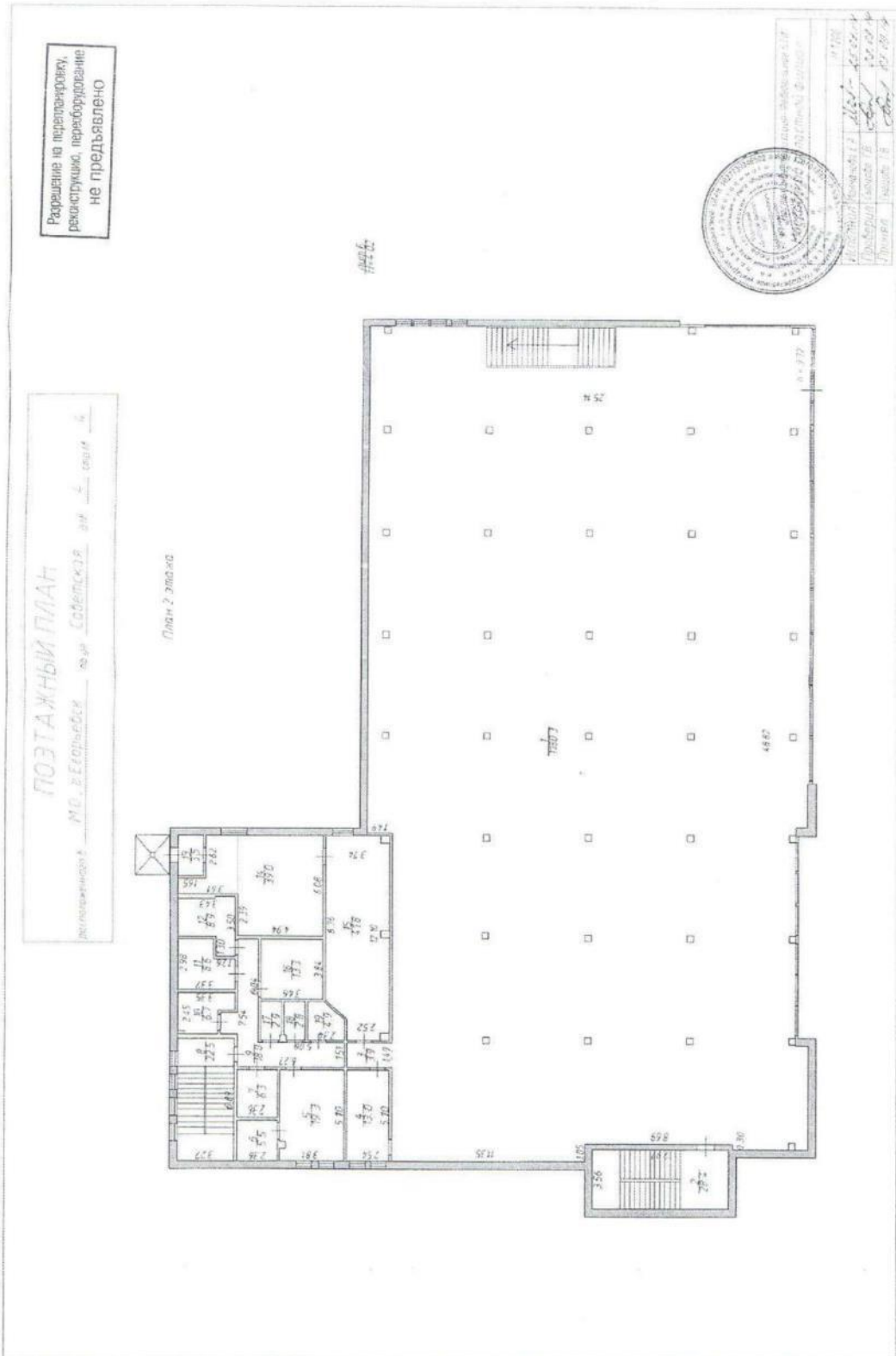
| №№ п.п. | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Ценностный коэффициент | Удельный вес констр. элем. после прим. цен. коэф. | Износ в % | % износа к строению (гр.7хгр.8)/100 | Текущие изменения | |
|---------|--|---|-----------------------|-------------------------|------------------------|---|-----------|-------------------------------------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | | | износ в % | износ в % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | бетонный | новое | 4 | 0.65 | 2.6 | | | | |
| 2 | Стены и перегородки | пластиковые | новое | 24 | 0.65 | 15.6 | | | | |
| 3 | Перекрытия | металлическая балка | новое | 16 | 1 | 16 | | | | |
| 4 | Крыша | металлическая | новое | 9 | 1 | 9 | | | | |
| 5 | Полы | плитка | новое | 12 | 1 | 12 | | | | |
| 6 | Проемы | пластиковые | новое | 11 | 1 | 11 | | | | |
| 7 | Отделочные работы | | | 3 | | | | | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | | | | | | | | | |
| | Внутренние санитарно-технические и эл-ие устройства | отопление центральное, электроосвещение открытая проводка | новое, новое | 17 | 1 | 17 | | | | |
| 9 | Прочие | | | | | | | | | |
| | прочие работы | отмостка | новая | 4 | 1 | 4 | | | | |
| Итого: | | | | 100 | | 87.2 | | 0 | | |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0$

**6.4. Исчисление инвентаризационной стоимости здания
и его частей в ценах 1969 года, руб.**

| Литера по плану | Часть здания, пристройки | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Ценностный коэффициент | Поправки к стоимости (коэфф.) | | | Коэффиц. пересч. стоим. | | Стоимость измерителя с поправкой | К-во объем-куб.м; площ. -кв.м. | Восстан. стоимость, руб. | Износ, % | Действит. стоимость, руб. |
|-----------------|--------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------|---|----|-------------------------|----|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------|---------------------------|
| | | | | | | | На группу капитальности | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| Б | Основное строение | 33 | 3в | м3 | 23.8 | 1 | | | | | | 23.8 | 12819 | 305092 | 5 | 289837 |
| Б1 | Основная пристройка | 33 | 18а | м3 | 50.2 | 0.94 | 0.8 | | | | | 37.75 | 1222 | 46131 | 0 | 46131 |
| Б2 | Основная пристройка | 33 | 3а | м3 | 17.2 | 0.87 | 0.8 | | | | | 11.97 | 131 | 1568 | 0 | 1568 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

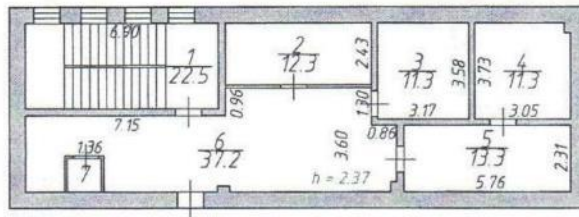




ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

расположенного в М.О., г.Егорьевск по ул. Советская д/№ 4 стр.№ 4

План технического этажа



лит.Б
 А=2.65



ФГУП «Роснефтеинвентаризация-Федеральное БТИ»
 Московский областной филиал

| | | | |
|----------|----------------|------------|----------|
| Исполнил | Малчанова Е.А. | <i>Mal</i> | М 1:200 |
| Проверил | Сырцова Т.В. | <i>Сир</i> | 03.02.14 |
| Принял | Сырцова Т.В. | <i>Сир</i> | 03.02.14 |

8. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ К ПОЭТАЖНЫМ ПЛАНАМ

| Литера по плану | Этаж | Номер комнаты | Назначение помещений | Формула подсчета помещения | Общая площадь (кв.м.) | В том числе (кв.м.): | | Высота (м.) | Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения |
|-----------------|--------------------|--|----------------------|--|-----------------------|----------------------|-----------------|-------------|--|
| | | | | | | основная | вспомогательная | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Б2 | 1 | 1 | Коридор | 2.37*4.02 | 9.5 | | 9.5 | 3.50 | |
| | | 2 | Торговый зал | 8.56*3.54-1.16*6.19 | 23.1 | 23.1 | | 3.50 | |
| Б | | 3 | Коридор | 5.97*24.81-3.05*10.43-0.40*0.40*5.00 | 115.5 | | 115.5 | 3.70 | |
| | | 4 | Торговый зал | 42.68*24.42-15.48*6.38+5.93*0.70-0.30*8.69-0.45*0.45*32.00 | 938.6 | 938.6 | | 3.70 | |
| | | 5 | Лестничная клетка | 3.55*7.96 | 28.3 | | 28.3 | 3.70 | |
| | | 6 | Коридор | 5.77*6.46-2.56*2.85+2.70*0.17-0.37*0.44+6.05*2.25 | 43.9 | | 43.9 | 3.70 | |
| | | 7 | Холодильник | 2.27*2.70-0.30*0.20 | 6.1 | 6.1 | | 3.70 | |
| | | 8 | Морозильная камера | 5.26*4.30 | 22.6 | 22.6 | | 3.70 | |
| | | 9 | Морозильная камера | 5.34*4.46 | 23.8 | 23.8 | | 3.70 | |
| | | 10 | Жилая комната | 2.00*2.90-0.30*0.30 | 5.7 | 5.7 | | 3.70 | |
| | | 11 | Туалет | 1.36*1.35 | 1.8 | | 1.8 | 3.70 | |
| | | 12 | Туалет | 1.35*1.40 | 1.9 | | 1.9 | 3.70 | |
| | | 13 | Раздевалка | 3.21*3.63 | 11.7 | | 11.7 | 3.70 | |
| | | 14 | Комната приема лица | 6.22*3.26-4.10*0.47-0.40*0.30-0.40*0.20 | 18.2 | | 18.2 | 3.70 | |
| | | 15 | Кабинет | 4.72*2.42 | 11.4 | 11.4 | | 3.70 | |
| 16 | Тамбур | 2.92*1.32 | 3.9 | | 3.9 | 3.70 | | | |
| 17 | Лестничная клетка | 5.37*3.27 | 17.6 | | 17.6 | 3.70 | | | |
| 18 | Тепловой пункт | 3.48*3.36 | 11.7 | | 11.7 | 3.70 | | | |
| 19 | Эл. щитовая | 1.97*3.33 | 6.6 | | 6.6 | 3.70 | | | |
| 20 | Эл. щитовая | 1.87*3.14 | 5.9 | | 5.9 | 3.70 | | | |
| 21 | Серверная | 3.63*3.15-1.58*2.13 | 8.1 | 8.1 | | 3.70 | | | |
| 22 | Кладовая | 1.48*2.00 | 3.0 | | 3.0 | 3.70 | | | |
| 23 | Коридор | 14.03*2.70-5.60*1.05-0.46*0.27+2.15*0.45 | 32.9 | | 32.9 | 3.70 | | | |
| 24 | Кабинет | 2.91*5.58 | 16.2 | 16.2 | | 3.70 | | | |
| 25 | Касса | 2.85*2.02 | 5.8 | 5.8 | | 3.70 | | | |
| 26 | Кабинет | 2.93*3.20-1.38*1.39 | 7.5 | 7.5 | | 3.70 | | | |
| 27 | Коридор | 1.20*1.20 | 1.4 | | 1.4 | 3.70 | | | |
| 28 | Морозильная камера | 2.67*5.87 | 15.7 | 15.7 | | 3.70 | | | |
| 29 | Компрессорная | 6.67*4.09 | 27.3 | | 27.3 | 3.70 | | | |
| 30 | Компрессорная | 4.75*4.09 | 19.4 | | 19.4 | 3.70 | | | |
| Б1 | | 31 | Склад | 17.84*7.49-2.82*3.16-4.45*3.20 | 110.5 | | 110.5 | 3.75 | |
| | | 32 | Кабинет | 2.70*2.99 | 8.1 | 8.1 | | 3.75 | |
| | | 33 | Склад | 4.26*2.99 | 12.7 | | 12.7 | 3.75 | |
| | | 34 | Торговый зал | 9.54*4.17 | 39.8 | 39.8 | | 3.75 | |
| | | 35 | Умывальник | 1.50*1.47 | 2.2 | | 2.2 | 3.75 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---------------------------|-------------|----|--------------------|---|---------------|---------------|--------------|------|----|
| Б1 | 1 | 36 | Туалет | 1.87*1.47 | 2.7 | | 2.7 | 3.75 | |
| | | 37 | Торговый зал | 6.42*5.83 | 37.4 | 37.4 | | 3.75 | |
| | | 38 | Торговый зал | 6.31*5.83-0.15*0.40 | 36.7 | 36.7 | | 3.75 | |
| | | 39 | Кабинет | 1.89*2.95 | 5.6 | 5.6 | | 3.75 | |
| | | 40 | Торговый зал | 4.00*5.80-2.00*3.03 | 17.1 | 17.1 | | 3.75 | |
| | | 41 | Коридор | 5.18*5.79 | 30.0 | | 30.0 | 3.75 | |
| Б | | 42 | Торговый зал | 2.93*6.29-0.32*0.58-0.32*0.12-0.35*0.12 | 18.2 | 18.2 | | 3.70 | |
| | | 43 | Подсобка | 0.81*5.54 | 4.5 | | 4.5 | 3.70 | |
| | | 44 | Торговый зал | 3.05*3.79-0.22*0.45-0.44*0.12 | 11.4 | 11.4 | | 3.70 | |
| Итого по : 1 этажу | | | | | 1782.0 | 1258.9 | 523.1 | | |
| Б | 2 | 1 | Торговый зал | 48.82*25.14-0.30*8.69+0.75*11.35-19.12*1.49-2.30*7.49-0.45*0.45*36.00 | 1180.3 | 1180.3 | | 3.72 | |
| | | 2 | Лестничная клетка | 7.97*3.56 | 28.4 | | 28.4 | 3.72 | |
| | | 3 | Коридор | 1.49*2.62 | 3.9 | | 3.9 | 3.72 | |
| | | 4 | Серверная | 5.10*2.54 | 13.0 | 13.0 | | 3.72 | |
| | | 5 | Кабинет | 5.10*3.81-0.43*0.36 | 19.3 | 19.3 | | 3.72 | |
| | | 6 | Касса | 2.36*2.33 | 5.5 | 5.5 | | 3.72 | |
| | | 7 | Кабинет | 2.65*2.36 | 6.3 | 6.3 | | 3.72 | |
| | | 8 | Лестничная клетка | 6.89*3.27 | 22.5 | | 22.5 | 3.72 | |
| | | 9 | Коридор | 7.54*6.27+1.30*1.00-6.04*5.06 | 18.0 | | 18.0 | 3.72 | |
| | | 10 | Эл. щитовая | 2.45*3.35-1.41*1.00-0.40*0.20 | 6.7 | | 6.7 | 3.72 | |
| | | 11 | Раздевалка | 2.98*3.37-1.16*1.26 | 8.6 | | 8.6 | 3.72 | |
| | | 12 | Раздевалка | 3.50*3.43-1.30*2.19-2.21*0.12 | 8.9 | | 8.9 | 3.72 | |
| | | 13 | Тамбур | 2.42*1.45 | 3.5 | | 3.5 | 3.72 | |
| | | 14 | Склад | 6.08*4.94+3.69*3.61-2.62*1.65 | 39.0 | | 39.0 | 3.72 | |
| | | 15 | Склад | 12.10*2.52+(8.76+10.84)/2*1.2-0.43*0.52*3.00 | 41.8 | | 41.8 | 3.72 | |
| | | 16 | Столовая | 3.84*3.46 | 13.3 | 13.3 | | 3.72 | |
| | | 17 | Кладовая | 2.33*1.24-0.38*0.10 | 2.9 | | 2.9 | 3.72 | |
| | | 18 | Туалет | 2.34*1.24-0.38*0.20 | 2.8 | | 2.8 | 3.72 | |
| | | 19 | Туалет | 1.22*2.34+(2.34+1.22)/2*1.14 | 4.9 | | 4.9 | 3.72 | |
| Итого по : 2 этажу | | | | | 1429.6 | 1237.7 | 191.9 | | |
| Б | Техэт аж | 1 | Лестничная клетка | 6.90*3.26 | 22.5 | | 22.5 | 2.37 | |
| | | 2 | Службное помещение | 5.05*2.43 | 12.3 | | 12.3 | 2.37 | |
| | | 3 | Службное помещение | 3.17*3.58 | 11.3 | | 11.3 | 2.37 | |
| | | 4 | Службное помещение | 3.05*3.73-0.20*0.36 | 11.3 | | 11.3 | 2.37 | |
| | | 5 | Службное помещение | 5.76*2.31 | 13.3 | | 13.3 | 2.37 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------|-------------|---|--------------------|--|--------|--------|-------|------|----|
| Б | Техэт аж | 6 | Службное помещение | 13.06*3.60-7.15*0.96-0.86*1.30 -1.36*1.27-0.43*0.20-0.20*0.34 | 37.2 | | 37.2 | 2.37 | |
| | | 7 | Службное помещение | 1.18*1.16 | 1.4 | | 1.4 | 2.37 | |
| Итого по : Техэтаж этажу | | | | | 109.3 | | 109.3 | | |
| Итого по зданию | | | | | 3320.9 | 2496.6 | 824.3 | | |

**9. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ ОБЪЕКТА И
 СОСТАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА**

| Дата обследования | Дата составления | Выполнил | | Проверил | |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------------|---------------|----------------------|
| | | ФИО | Подпись | ФИО | Подпись |
| 25.07.2014 | 03.09.2014 | Молчанова Е. А. | <i>Молчанова Е. А.</i> | Сырцова Т. В. | <i>Сырцова Т. В.</i> |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо Пять"

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 стоимости¹¹⁹.

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 принуждения¹²⁰.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹²¹.

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 инвестиций¹²².

¹¹⁹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁰ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²¹ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²² 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 маркетинга¹²³.

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 оценки¹²⁴, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹²⁵

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹²⁶.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹²⁷.

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 активом¹²⁸.

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 устаревания¹²⁹.

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 принуждения¹³⁰.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹³¹ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹³²

¹²³ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁴ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁵ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁶ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁷ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁸ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²⁹ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁰ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³¹ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³² п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 дохода¹³³.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹³⁴.

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 дохода¹³⁵.

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 дату¹³⁶.

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 перепродаже¹³⁷.

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 риска¹³⁸.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³⁹.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴⁰

В предпосылке оценки, или предполагаемом использовании, выражаются условия (обстоятельства) использования актива или обязательства. Для разных видов стоимости могут требоваться особые предпосылки оценки или они могут допускать рассмотрение нескольких предпосылок оценки. Вот некоторые общие предпосылки оценки:

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,

¹³³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹³⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹³⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹³⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

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

- **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:

4. 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.
5. 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.
6. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
7. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
8. 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:
- MCO 101 "Задание на оценку";
- MCO 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- MCO 103 "Составление отчета";
- MCO 104 "Виды стоимости";
- MCO 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- MCO 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- MCO 210 "Нематериальные активы";
- MCO 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)¹⁴¹.

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 цен¹⁴².

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 выгоды¹⁴³.

Основные средства¹⁴⁴ 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;

¹⁴¹ IFRS 1, п. 3.

¹⁴² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁴³ IAS 38, п. 8.

¹⁴⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹⁴⁵.

Балансовая стоимость¹⁴⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁴⁷ — 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 актива¹⁴⁸.

Инвестиционное имущество¹⁴⁹ — 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 целях¹⁵⁰.

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 факторами¹⁵¹.

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 стоимости¹⁵².

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

¹⁴⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁵⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁵¹ IAS 1, п. 7.

¹⁵² п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁵³.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁵⁴

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.¹⁵⁵

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.¹⁵⁶

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 оборудование¹⁵⁷.

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.

¹⁵³ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁴ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁵ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁶ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁷ 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 актив¹⁵⁸.

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 передаваться¹⁵⁹.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁶⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁶¹:

- 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 финансовой¹⁶²:

- если у арендатора есть право на досрочное расторжение договора аренды, убытки арендодателя, связанные с расторжением договора, относятся на арендатора;
- прочие доходы или убытки от колебаний справедливой оценки остаточной стоимости начисляются арендатору (например, в форме скидки с арендной платы, равной большей части выручки от продажи в конце срока аренды); и

¹⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁵⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁶⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁶¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁶² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

- 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 имущества¹⁶³:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;

¹⁶³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

- 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 стандарта¹⁶⁴:

- 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 целях¹⁶⁵.

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 активами¹⁶⁶.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;

¹⁶⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁶⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁶⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива¹⁶⁷.

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 стоимости¹⁶⁸ 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 измерения¹⁶⁹.

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

¹⁶⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁸ Фонд МСФО.

¹⁶⁹ Фонд МСФО.

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)¹⁷⁰.

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 стоимости¹⁷¹.

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 таковых¹⁷².

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 условиях¹⁷³.

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 обязательства¹⁷⁴.

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 образом¹⁷⁵.

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 обязательства¹⁷⁶.

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

¹⁷⁰ IFRS 13, п. 2.

¹⁷¹ IFRS 13, п. 3.

¹⁷² IFRS 13, п. 11.

¹⁷³ IFRS 13, п. 15.

¹⁷⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁷⁵ IFRS 13, п. 27.

¹⁷⁶ IFRS 13, п. 32.

- 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 долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁷⁷

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 дохода¹⁷⁸.

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:¹⁷⁹

- 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

¹⁷⁷ IFRS 13, п. 38.

¹⁷⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

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 аудита¹⁸⁰.

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 России¹⁸¹.

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.

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

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 замещения¹⁸².

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности¹⁸³:

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 учитывать¹⁸⁴:

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;

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

¹⁸³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

¹⁸⁴ 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 методы¹⁸⁵:

- 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 цену¹⁸⁶.

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.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

¹⁸⁵ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹⁸⁶ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹⁸⁷.

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:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

¹⁸⁷ 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 выгод¹⁸⁸.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать¹⁸⁹:

- 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)¹⁹⁰.

Основные этапы доходного подхода¹⁹¹:

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 капитализации 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 учитываются¹⁹²:

- 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.

¹⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

¹⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями¹⁹³:

- 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 периода¹⁹⁴.

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности¹⁹⁵:

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)¹⁹⁶.

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;
 - специфические риски объекта оценки.

¹⁹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

¹⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

¹⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

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) одновременно¹⁹⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹⁹⁸:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

Метод прямой капитализации дохода

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

¹⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁹⁹:

- 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 расходов²⁰⁰. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - P_a) \times (1 - P_{нд}) + D_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

P_a — потери при сборе арендной платы;

P_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

D_{пр} — прочие доходы.

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.

¹⁹⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁰⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²⁰¹:

- 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 дохода²⁰².

Операционные расходы делятся²⁰³:

- 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.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²⁰⁴.

²⁰¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁰² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁰³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁰⁴ 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.

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 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 участок²⁰⁵

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

²⁰⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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 (ОАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²⁰⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 1. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

| Компания | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение, % |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| Россгострах | 0,06% | | 0,06% |
| СОГАЗ | 0,11% | 0,93% | 0,52% |
| Согласие | 0,01% | 0,02% | 0,02% |
| ВТБ страхование | 0,03% | 0,70% | 0,37% |
| Среднее значение | 0,05% | 0,55% | 0,24% |

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

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 стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²⁰⁷.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках

²⁰⁶ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

²⁰⁷ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

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"²⁰⁸.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 2).

Таблица 2. 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).

²⁰⁸ 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 средства²⁰⁹.

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 проводиться²¹⁰ 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:

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

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;

²⁰⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²¹⁰ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

Кув — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **Кув** 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 рынка²¹¹, 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 3. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

| Характеристики | Значение, % от выручки |
|--|------------------------|
| Наиболее характерное значение | 1-3% |
| Для небольших объектов | 5-10% |
| Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м | 0,5-1% |

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

²¹¹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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 4. 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 перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 5. 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 |

| Премия за риск вложения в оцениваемый объект | Премия за степень ликвидности | Премия за инвестиционный менеджмент |
|--|--|---|
| Значение выше среднего (4%) | Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом | управления недвижимостью, нехватка квалифицированного Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление |

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (K), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = O_n$), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

n — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²¹²:

- 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).

²¹² http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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 прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом 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 прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах

Прогнозируемый 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 осуществляется следующим образом:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозируемый 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 прогнозируемого периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²¹³:

- 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.

²¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**²¹⁴ определения стоимости земли.

²¹⁴ "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 оценки²¹⁵.

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."²¹⁶.

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 оценки²¹⁷.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²¹⁸.

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 округления²¹⁹.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

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 групп²²⁰:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

²²⁰ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

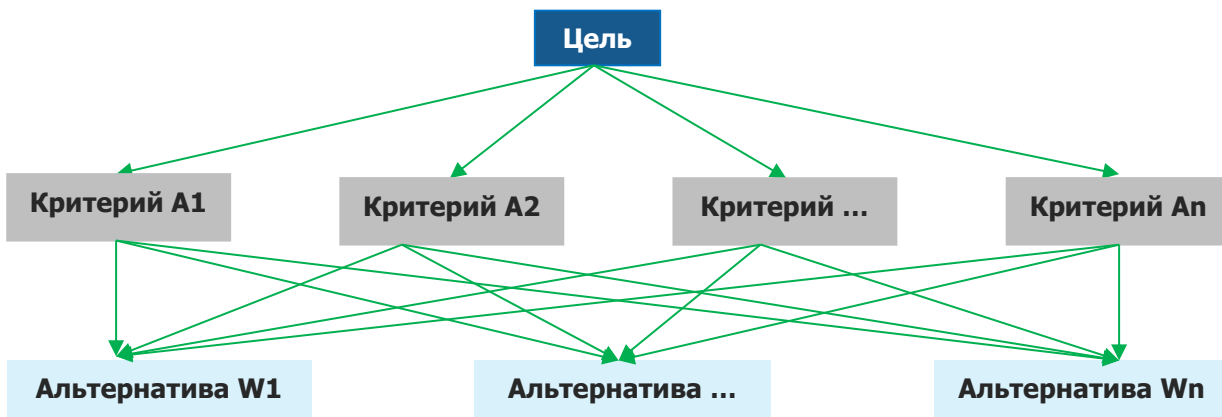
Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии

Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

| | | | | |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|
| | A1 | A2 | ... | An |
| A1 | 1 | W_1/W_2 | ... | W_1/W_n |
| A2 | W_2/W_1 | 1 | ... | W_2/W_n |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| An | W_n/W_1 | W_n/W_2 | ... | 1 |

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

| | | | | | | |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|--|---------------------------------|
| | A1 | A2 | ... | An | | |
| A1 | 1 | W_1/W_2 | ... | W_1/W_n | $X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$ | $ВЕС(A1) = X_1 / \text{Сумма}$ |
| A2 | W_2/W_1 | 1 | ... | W_2/W_n | | ... |
| ... | ... | ... | ... | ... | | ... |
| An | W_n/W_1 | W_n/W_2 | ... | 1 | $X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$ | $ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$ |
| | | | | | Сумма | $\Sigma = 1$ |

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 6. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

| Параметр | Вес критерия A1 | Вес критерия A2 | Вес критерия An | Итоговое значение веса для каждой альтернативы |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| Вес альтернативы 1 | Альт. 1.1 | Альт. 1.2 | ... | $ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$ |
| Вес альтернативы 2 | | Альт.2.2 | ... | $ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$ |
| ... | ... | ... | ... | ... |
| Вес альтернативы k | Альт. k.1 | Альт.k.2 | ... | $ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$ |
| Сумма | | | ... | 1 |

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

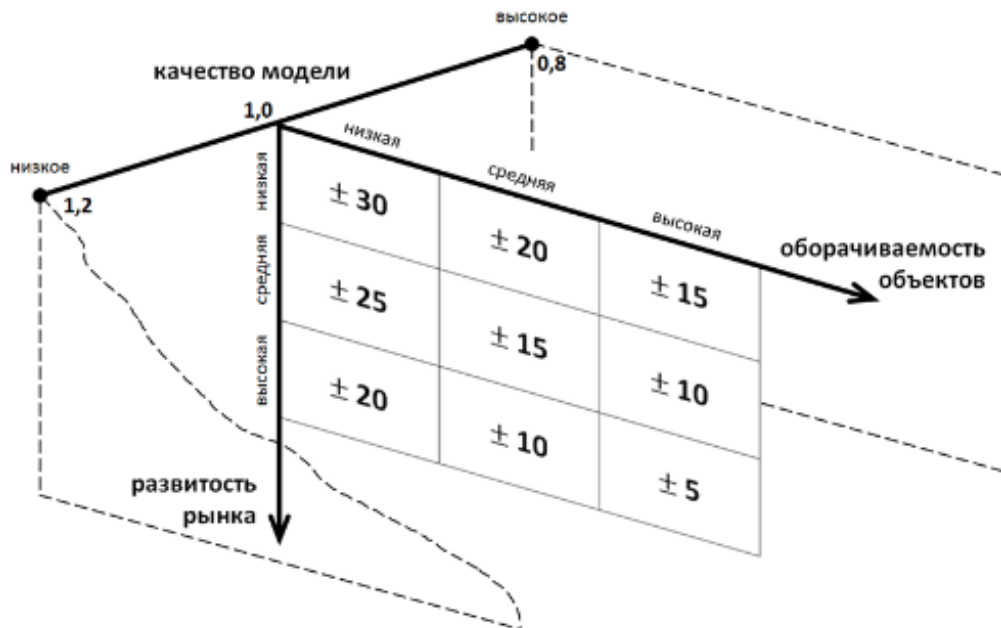
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²²¹ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²²²



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²²¹ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²²² 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 7. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

| Оборачиваемость объекта | Низкая | Средняя | Высокая |
|-------------------------|--------|---------|---------|
| Развитость рынка | | | |
| Низкая | +/-30% | +/-20% | +/-15% |
| Средняя | +/-25% | +/-15% | +/-10% |
| Высокая | +/-20% | +/-10% | +/-5% |

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 8. Показатель качества модели (k), ед.

| Качество модели | Значение | Характеристика |
|------------------|----------|---|
| Высокое качество | 0,80 | Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов) |
| Среднее качество | 1,00 | Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов) |
| Низкое качество | 1,20 | Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.)) |

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_3116668564

Avito

Для бизнеса | Авито Про | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | Польза

Мои объявления | Регистрация | Разместить объявление

Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Московская область, направление, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 80 сот. (промназначения)

25 000 000 ₽
312 500 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 964 780-74-36

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

Владис Воскресенский
Агентство
На Авито с марта 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Лобанова Анастасия Ивановна

Об участке
Площадь: 80 сот. | Расстояние от МКАД: 53 км

Сообщения

23:47
27.02.2024

Avito

Для бизнеса | Авито Про | Карьера в Авито | Помощь | Каталоги | Польза

Мои объявления | Регистрация | Разместить объявление

Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Московская область, направление, метро

Об участке

25 000 000 ₽
312 500 ₽ за сотку

Площадь: 80 сот. | Расстояние от МКАД: 53 км

8 964 780-74-36

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

Владис Воскресенский
Агентство
На Авито с марта 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Лобанова Анастасия Ивановна

Расположение
г.о. Воскресенск, пос. Виноградово, Советская ул.
Егорьевское шоссе, 53 км | Показать карту

Описание
Код объекта: 736822
Цену СИЖАЕМ исключительно на две недели!!!!
Участок 0,8 га.
Электричество 200 кВт
Возможность проведение зага.
Своя электрическая подстанция. Асфальтированный подъезд.
Прямой съезд с трассы.
Огромный автомобильный трафик
Советская улица

№ 3116668564 · 2 февраля в 12:16 · 657 просмотров (+5 сегодня) | Показаться

Похожие объявления

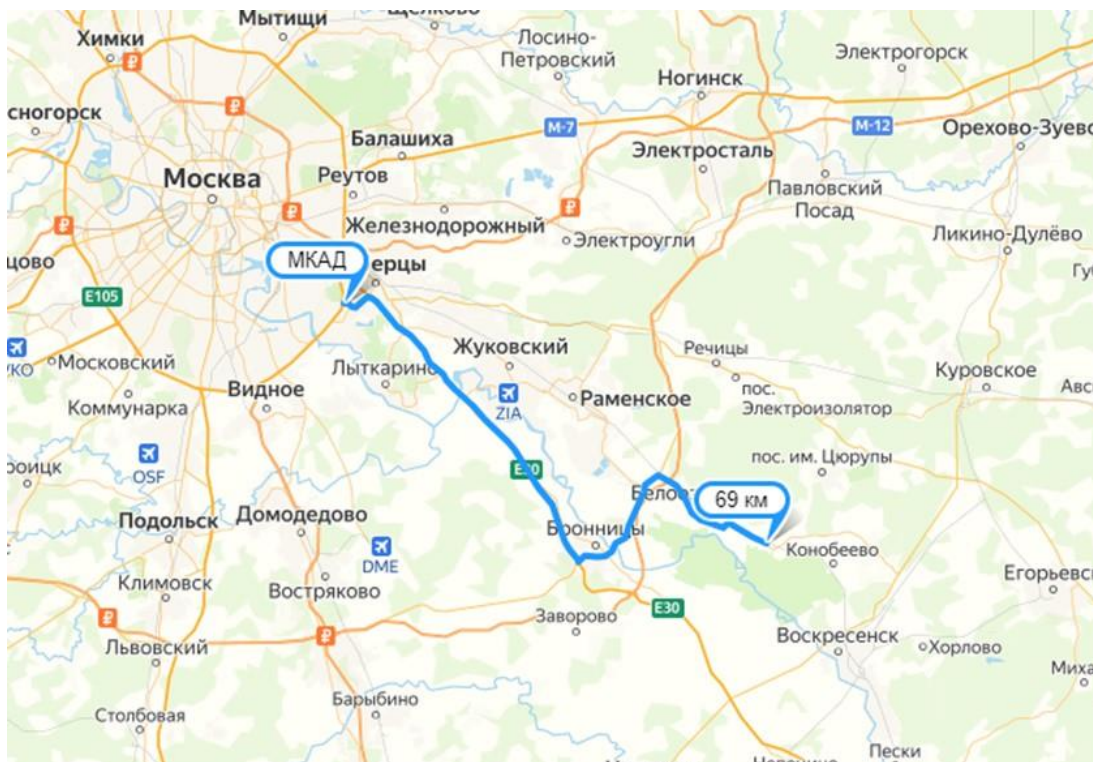
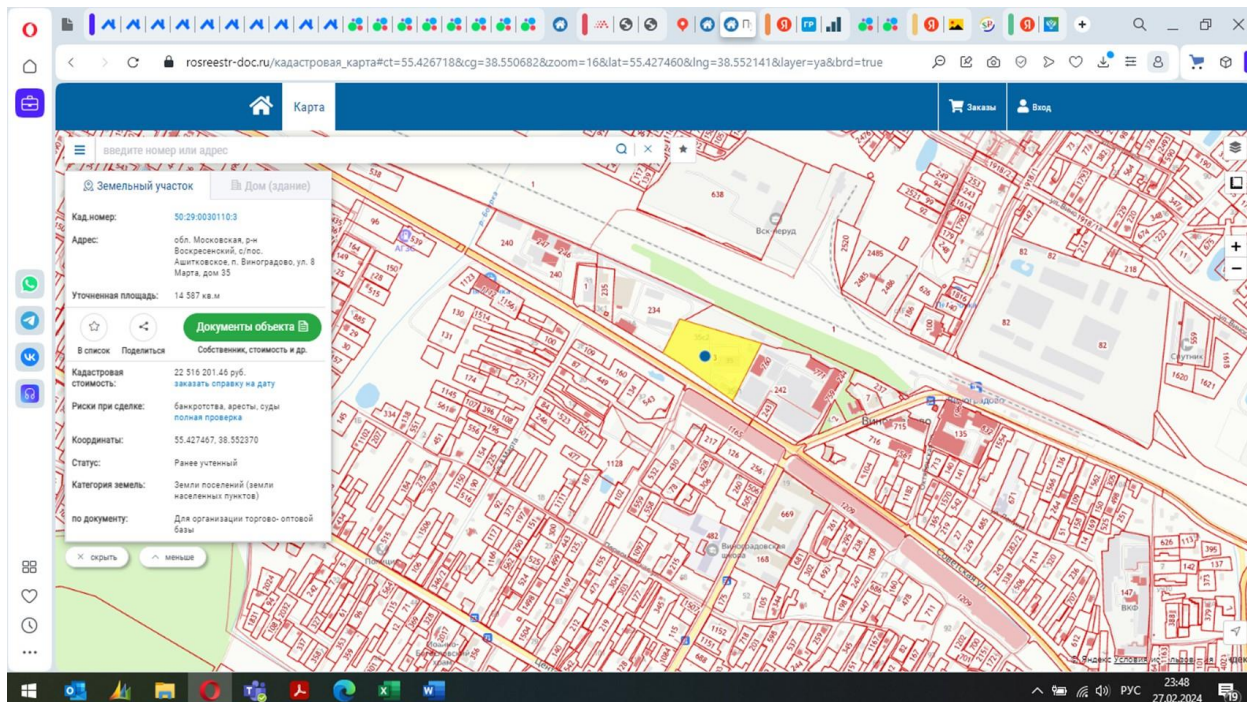
Разместить объявление | Объявления | Помощь | Безопасность | Реклама на сайте | О компании | Карьера | Авито Журнал | Блог | Авито Польза | Мобильное приложение

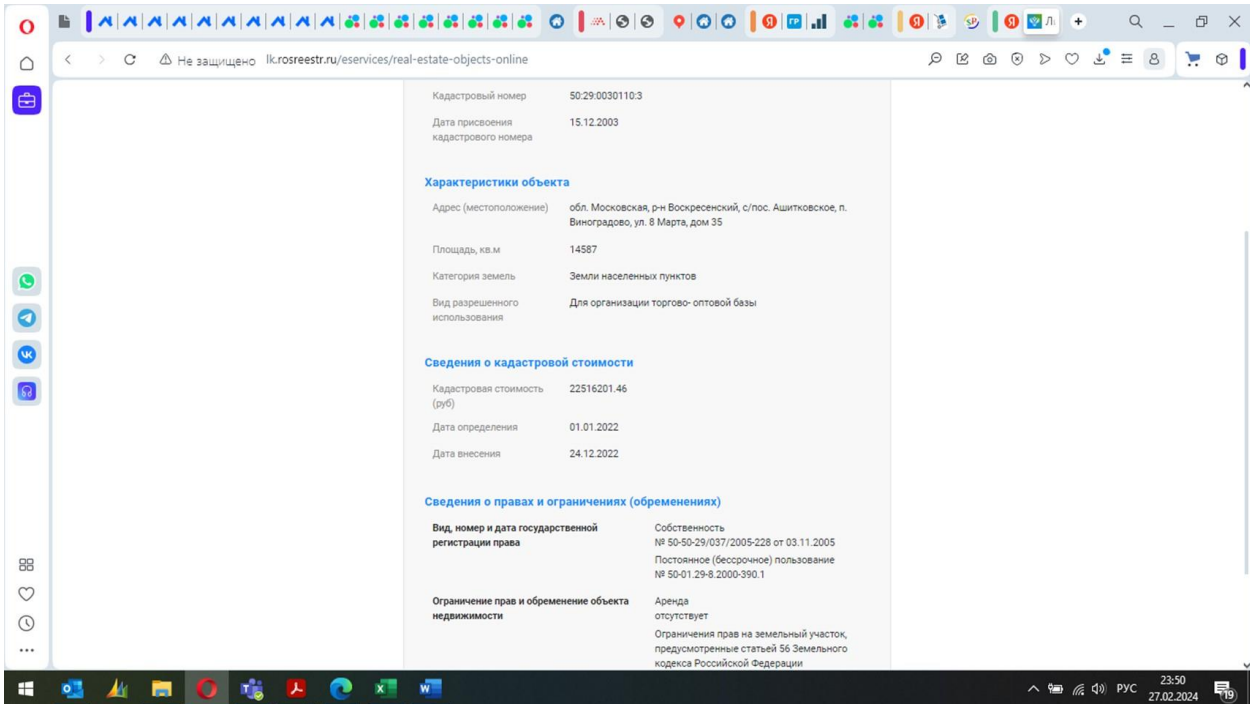
Авито - сайт объявлений России © ООО «ВЕБ-КОМЕРС» 2007-2024. | Политика конфиденциальности | Отказная услуга на Авито, вы применяете услуги Авито | использует интеллектуальные технологии

Сообщения

23:47
27.02.2024

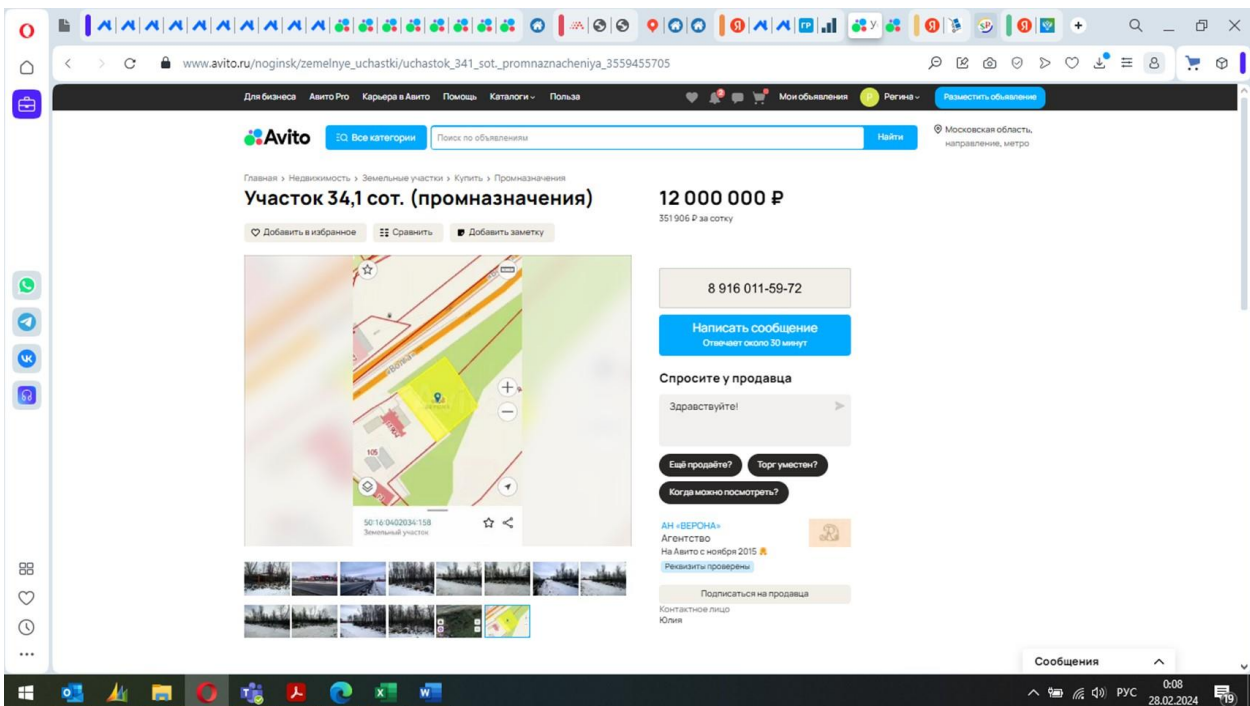
https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#lat=55.381176&lng=39.034418&ct=55.381358&cg=39.034547&zoom=18&layer=google_sat





Аналог 2

https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_341_sot._promnaznacheniya_3559455705



Об участке
Площадь: 34,1 сот. Расстояние от МКАД: 38 км

Расположение
Богородский г.о., Ногинск
Горьковское шоссе, 38 км

Описание
Арт. 55244510
Продано Участок 34 сотки под коммерческую недвижимость. Можно использовать под объекты оптовой и мелкооптовой торговли (в том числе строительные и другие специализированные рынки), специализированные непромышленные магазины, например хозяйственных и автозапчастей.
Показ по договоренности! Звоните!

№ 3559455705 · 17 февраля в 15:21 · 1394 просмотра (+19 сегодня) · Показывать

Другие объявления компании

- Участок 30,5 сот. (ИЖС) · 3 190 000 Р
- Участок 9 сот. (ИЖС) · 3 190 000 Р
- Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

12 000 000 Р
351 905 Р за сотку

8 916 011-59-72

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть провалы? · Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

АН «ВЕРОНА»
Агентство
На Авито с ноября 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Юлия

https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#lat=55.322295&lng=38.682228&ct=55.321981&cg=38.679835&zoom=17&layer=ya_sat

Карта

50:16:0402034:158

Земельный участок Дом (здание)

Кад. номер: 50:16:0402034:158

Адрес: обл. Московская, р-н Ногинский, городское поселение Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород

Уточненная площадь: 3 414 кв.м

Документы объекта

В список · Поделиться · Собственники, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 10 508 872,38 руб. заказать справку на дату

Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

Координаты: 55.841928, 38.481395

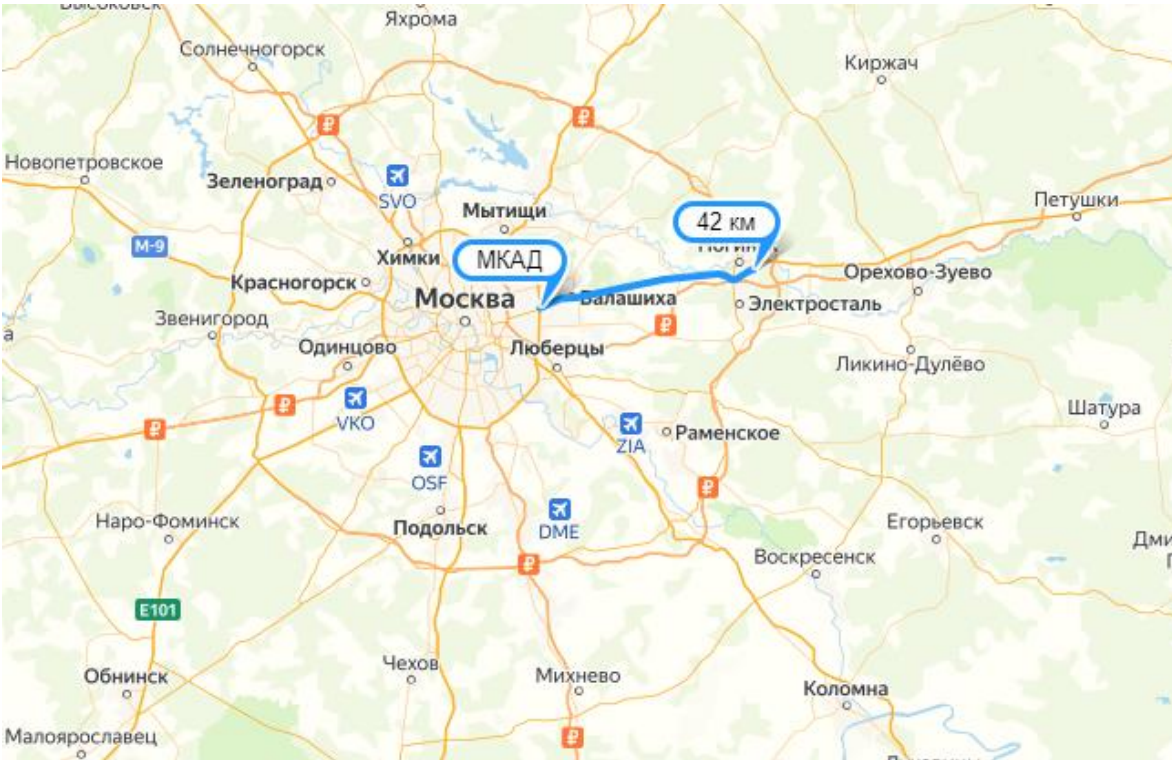
Статус: Учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

по документу: объекты оптовой и мелкооптовой торговли (в т.ч. строительные и другие специализированные рынки), специализированные непромышленные магазины (в т.ч. хозяйственных и автозапчастей)

Идет загрузка спл...



Screenshot of a real estate listing page from ikrosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online.

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| недвижимости | Актуально |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 50:16:0402034:158 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 20.01.2011 |
| Форма собственности | Частная |

Характеристики объекта

Адрес (местоположение) обл. Московская, р-н Ногинский, городское поселение Ногинск, 57 км шоссе Москва - Нижний Новгород

Площадь, кв.м 3414

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования объекты оптовой и мелкооптовой торговли (в т.ч. строительные и другие специализированные рынки), специализированные непродовольственные магазины (в т.ч. хозтоваров и автозапчастей)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость 10508872.38 (руб)

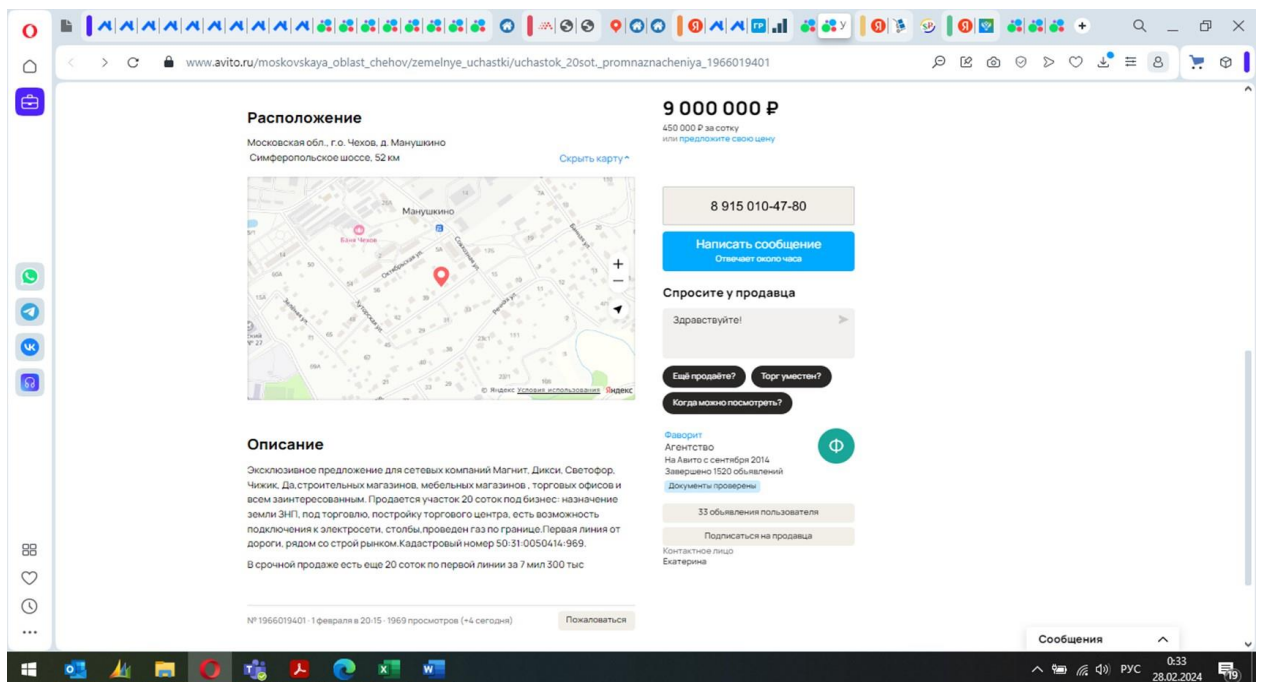
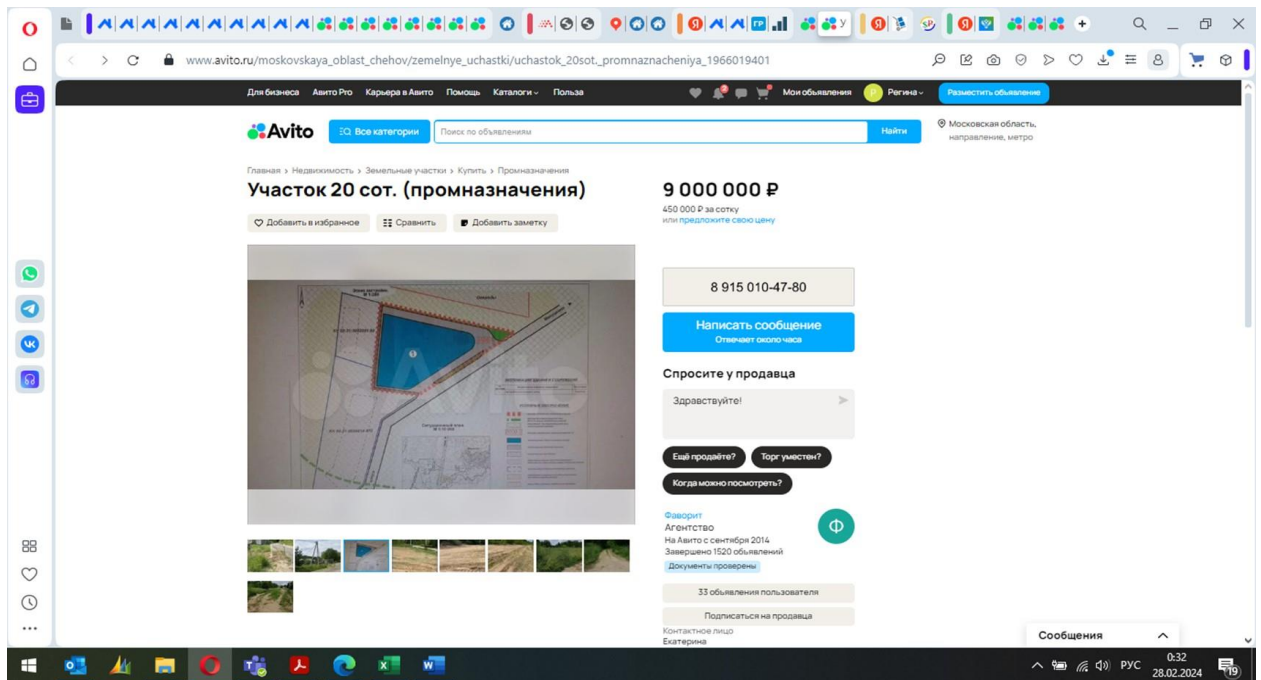
Дата определения 01.01.2022

Дата внесения 26.12.2022

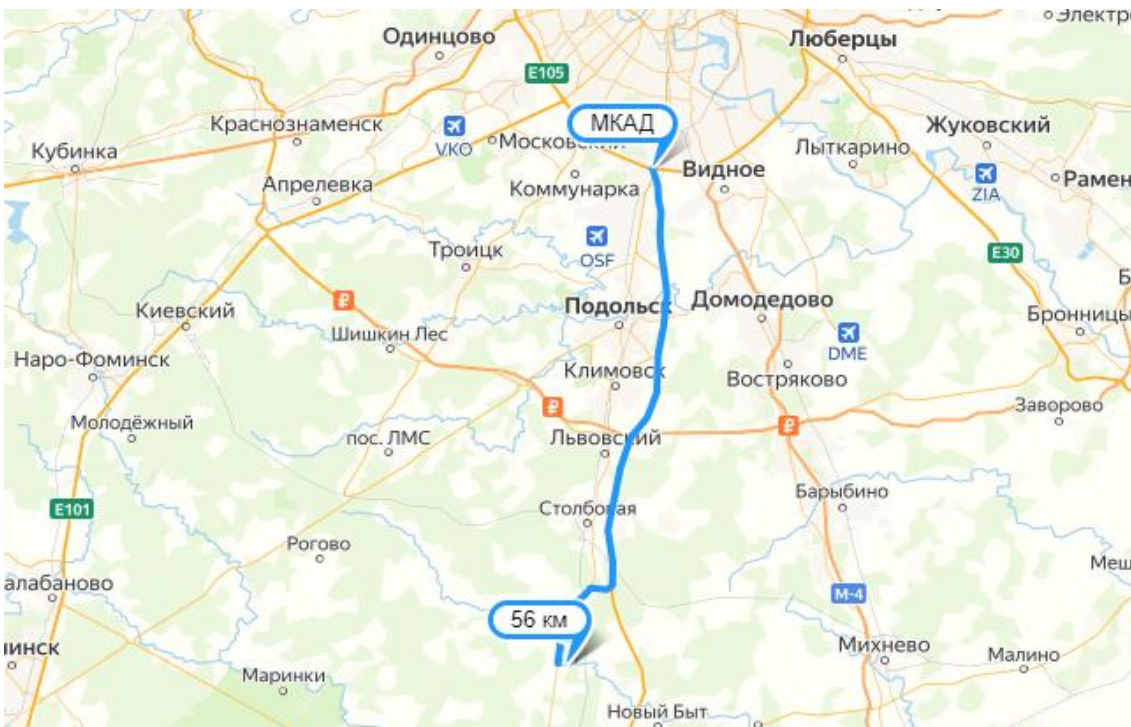
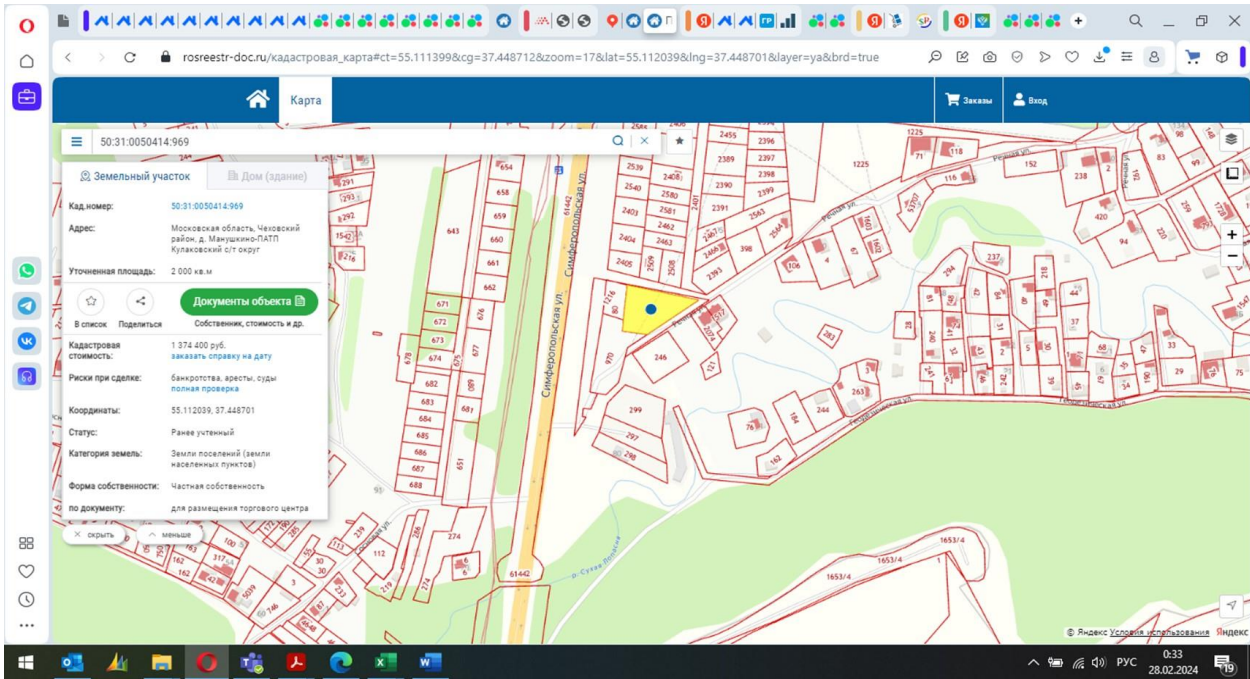
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

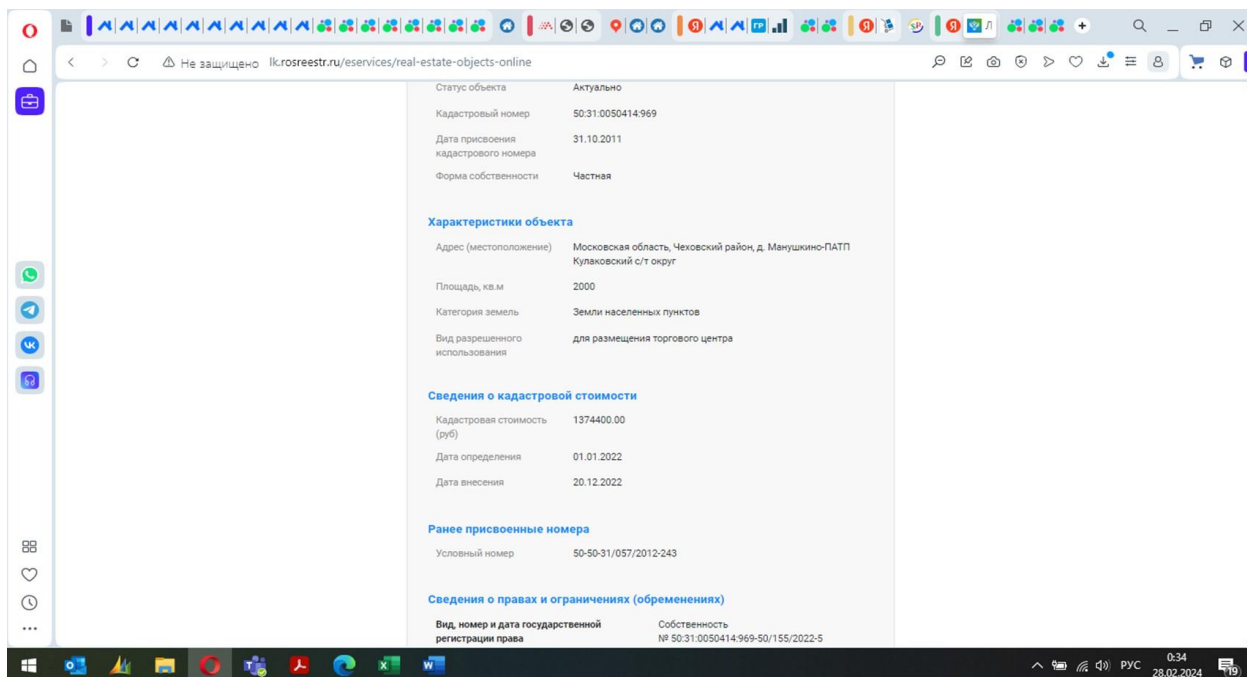
Вид, номер и дата государственной регистрации права Собственность № 50:16:0402034:158-50/137/2023-2 от 21.09.2023

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_chehov/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_1966019401



https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#lat=54.915787&lng=37.424570&ct=54.915738&cg=37.422416&zoom=17&layer=ya_sat





lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Статус объекта: Актуально

Кадастровый номер: 50:31:0050414-969

Дата присвоения кадастрового номера: 31.10.2011

Форма собственности: Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение): Московская область, Чеховский район, д. Манушкино-ПАТП Кулаковский с/т округ

Площадь, кв.м: 2000

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для размещения торгового центра

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб): 1374400.00

Дата определения: 01.01.2022

Дата внесения: 20.12.2022

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 50-50-31/057/2012-243

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность № 50:31:0050414-969-50/155/2022-5

0:34
28.02.2024

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

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/275513213/>, 8 962 363-92-94

Торговая площадь, 1 066 – 2 140 м²

Московская область, Воскресенск, Цемгигант микрорайон, ул. Ленинская, 22 На карте
 ▲ Новорязанское шоссе 92 км от МКАД ▲ Новогорьевское шоссе 91 км от МКАД

42 000 000 – 172 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 166 840 000

Цена за метр _____ от 39 106 ₽
 Налог _____ УСН

+7 962 363-92-94
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 68486475

Отчет о привлекательности помещения и локации Купить

Площадь 1 066 – 2 140 м² Этаж 1 из 2 Помещение Свободно с янв 2026

Доступно 3 площади

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1066 м ² 1 этаж | 130 000 000 ₽ 121 952 ₽/м ² |
| 1074 м ² 2 этаж | 42 000 000 ₽ 39 107 ₽/м ² |
| 2140 м ² 1 и 2 этаж | 172 000 000 ₽ 80 374 ₽/м ² |

Не агенство, наша компания - единственный собственник.
 Продаётся торговый центр в городе Воскресенск, ул. Ленинская, д. 22.
 Год постройки 2007.
 Суммарная площадь помещений 2140 кв.м.
 Площадь первого этажа 1066 кв.м.
 Площадь второго этажа 1074 кв.м.
 Земля в собственности 2017 кв.м.
 В пяти минутах ходьбы от ж/д станции, на въезде в микрорайон.
 Арендатор 1 этажа:
 -Пятёрочка (долгосрочный договор до 2026 г.)
 Арендатор 2 этажа:
 -Магазин семейный (одежда).
 Возможна продажа второго этажа отдельно: 42 млн.

42 000 000 – 172 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 166 840 000

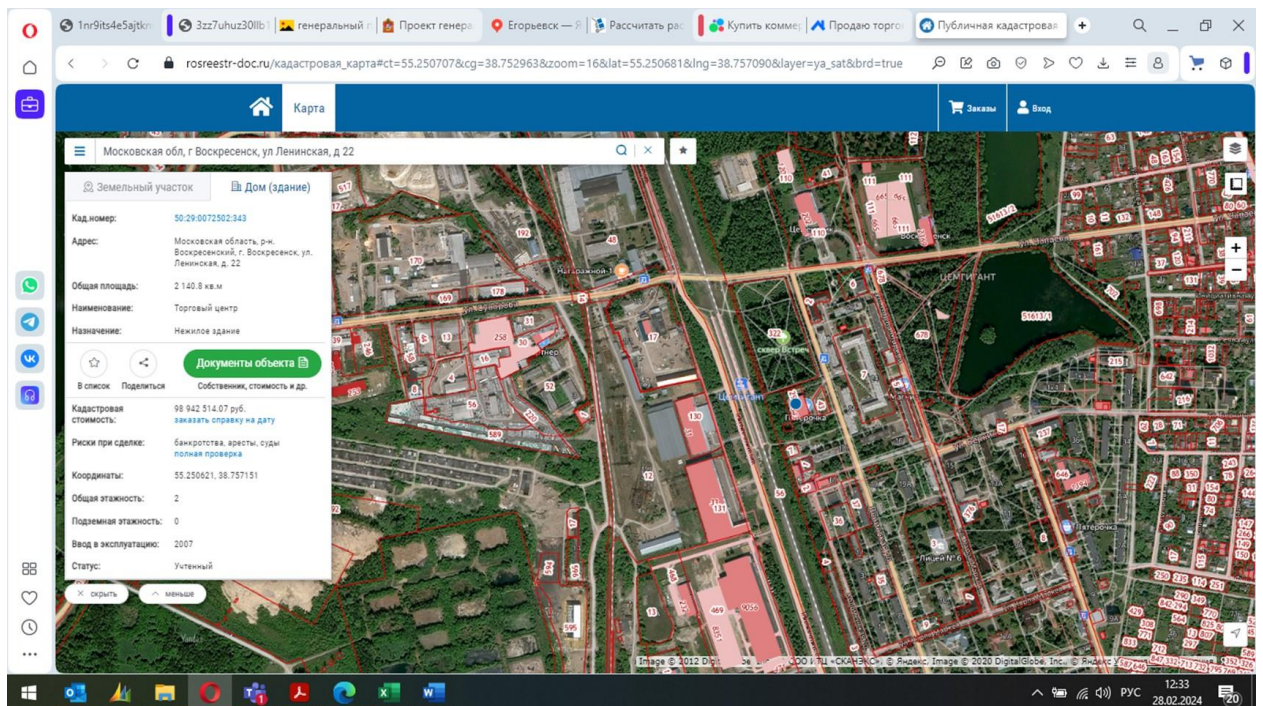
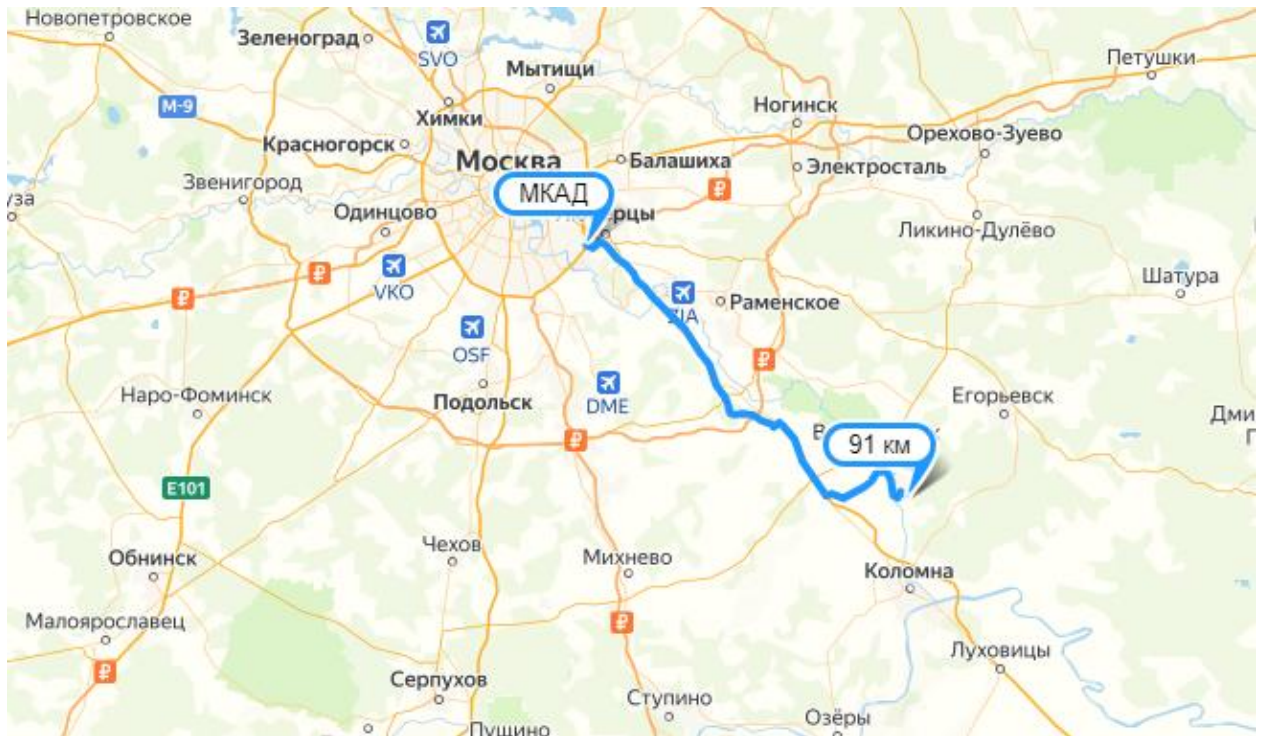
Цена за метр _____ от 39 106 ₽
 Налог _____ УСН

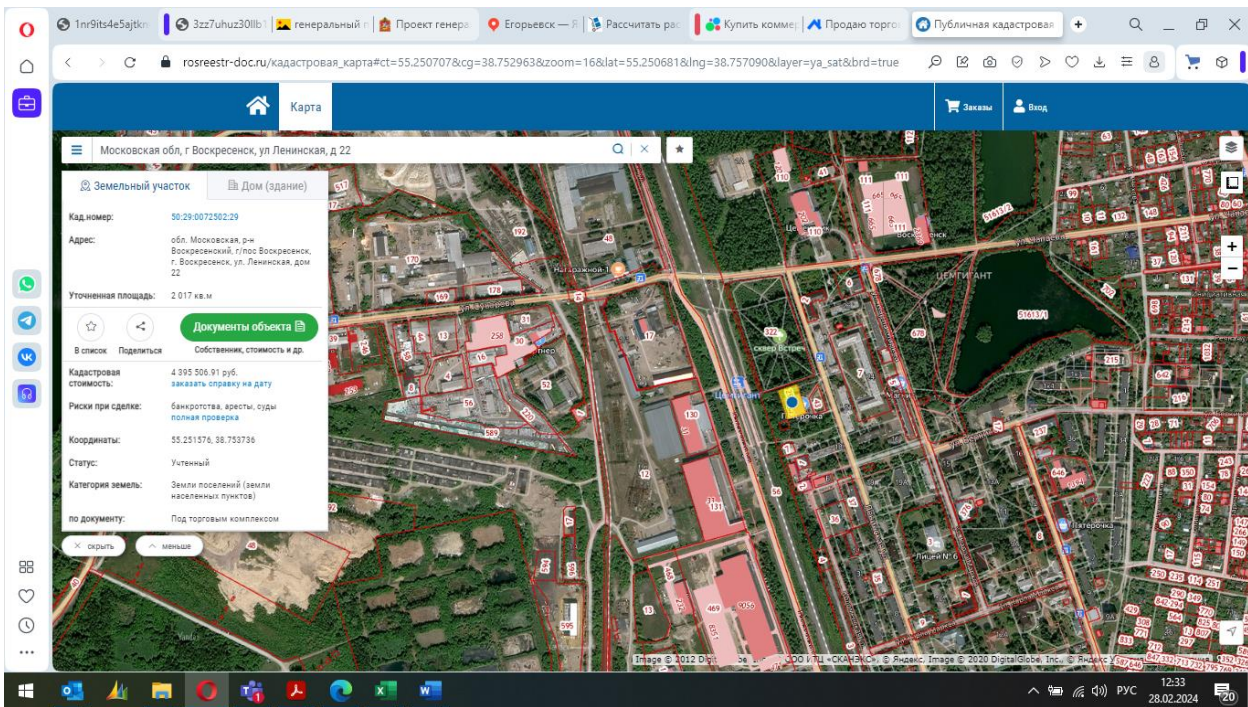
+7 962 363-92-94
 🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.
 ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 68486475

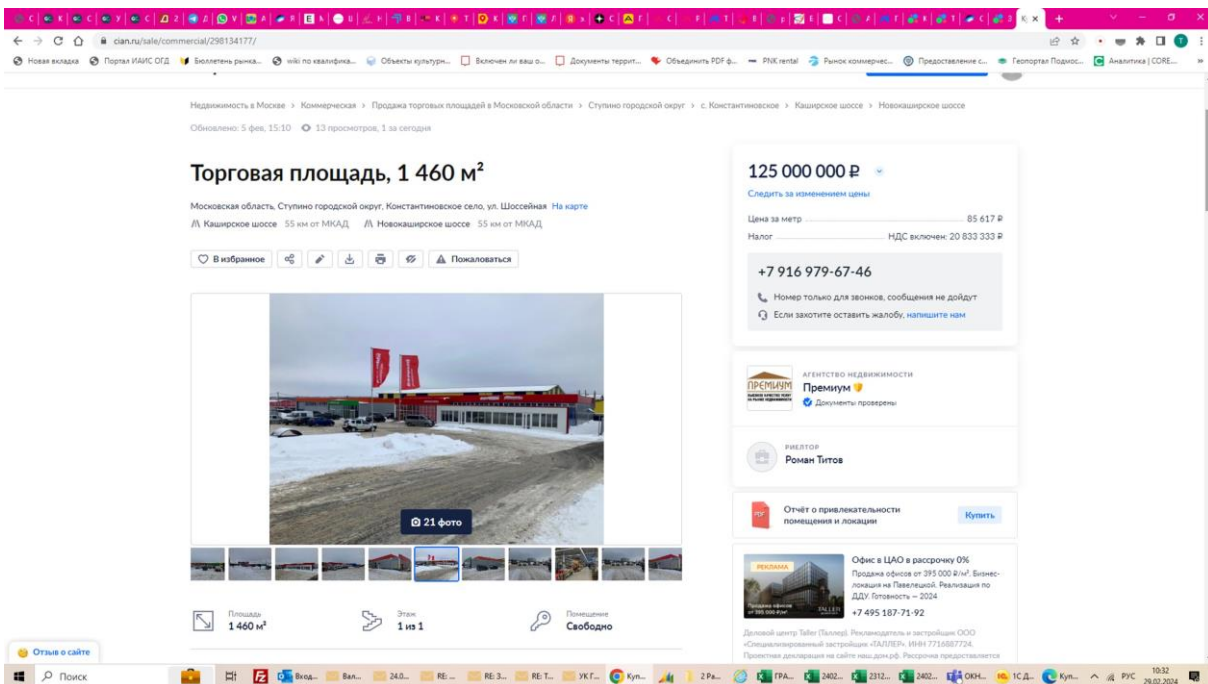
Отчет о привлекательности помещения и локации Купить





Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/298134177/>, +7 916 979-67-46



Art. 59275375 Продается готовый арендный бизнес.
Для торговых зданий с арендаторами вдоль активной автодороги на территории промышленной зоны Михеево М-4 в с Константиновском Спунинского района Моск. обл.
Оба здания построены на монолитных фундаментах из металлоконструкций и обшиты сэндвич-панелями, каждое по 730 кв.м.
Подведены коммуникации:
- вода из скважины
- водоотведение: септик
- электричество 150 кВт
- магистральный газ.
Земельный участок 69 соток, отсыпан подушкой в 0,5 м и укатан асфальтовой крошкой. Асфальтное покрытие планируется осенью 2024 года.
Территория полностью огорожена и имеет согласованный с Мосавтодором персональный съезд.
Здание 1 арендатор "Верный"
Здание 2 арендатор столовая.
Также отдельно сдается на территории площадка 1200 кв.м под стройматериалы.
Суммарный МАП 1,1 млн. руб.
Обоснованная перспектива МАП 1,550 млн. руб. при строительстве торговых павильонов 400-500 кв.м.
Промышленная территория Михеево М4 это активно развивающаяся промышленная площадка в 110 га с множеством различных предприятий, расположенная вдоль активной трассы, подпадающей к Каширскому шоссе. Имеет статус по ПЗЗ ОП (общественно-производственная зона), что дает широкий перечень возможностей для развития данного участка.
Подробности по телефону.
Вернуть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
+7 916 979-67-46

125 000 000 ₺
Следить за изменением цены
Цена за метр 85 617 ₺
Налог НДС включен: 20 833 333 ₺

+7 916 979-67-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум
Документы проверены

РИЕЛТОР
Роман Титов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Офис в ЦАО в рассрочку 0%
Продажа офиса от 395 000 €/м². Бизнес-локация на Павелецкой. Реализация по ДДУ. Готовность – 2024
+7 495 187-71-92

Деловой центр Таган (Павлов). Реконструктор и застройщик ООО «Специализированный застройщик «АЛЛЕЯ» ИНН 7716887724. Просьба декларация на сайте неаудит.рф. Рассрочка предоставляется застройщиком

Перейти на сайт

Фотографии (21) Описание На карте Пожирные объявления

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 1 460 м²
Этаж: 1 из 1
Вход: Отдельный с улицы

Торговая площадь, 1 460 м²

125 000 000 ₺
Следить за изменением цены
Цена за метр 85 617 ₺
Налог НДС включен: 20 833 333 ₺

+7 916 979-67-46
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Премиум
Документы проверены

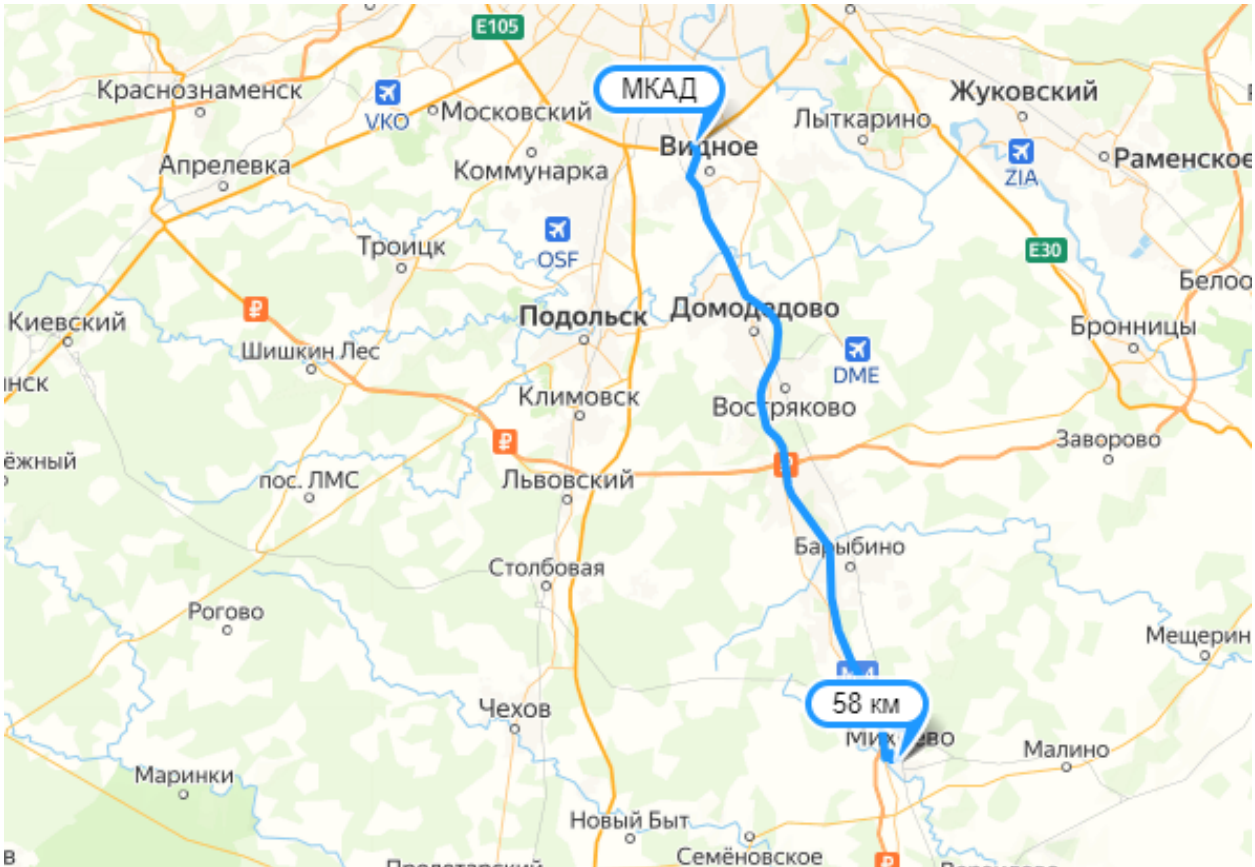
РИЕЛТОР
Роман Титов

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Офис в ЦАО в рассрочку 0%
Продажа офиса от 395 000 €/м². Бизнес-локация на Павелецкой. Реализация по ДДУ. Готовность – 2024
+7 495 187-71-92

Деловой центр Таган (Павлов). Реконструктор и застройщик ООО «Специализированный застройщик «АЛЛЕЯ» ИНН 7716887724. Просьба декларация на сайте неаудит.рф. Рассрочка предоставляется застройщиком

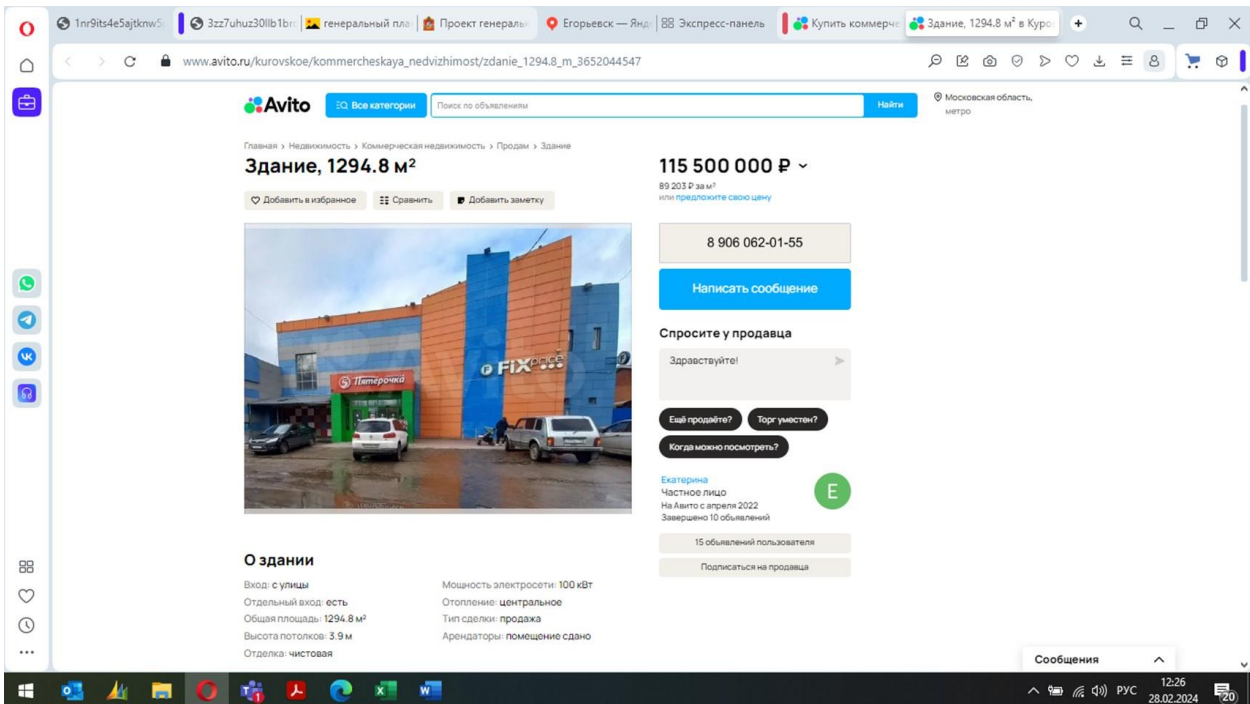
Перейти на сайт



Аналог №3

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/kurovskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1294.8_m_3652044547, 8-906-062-01-55



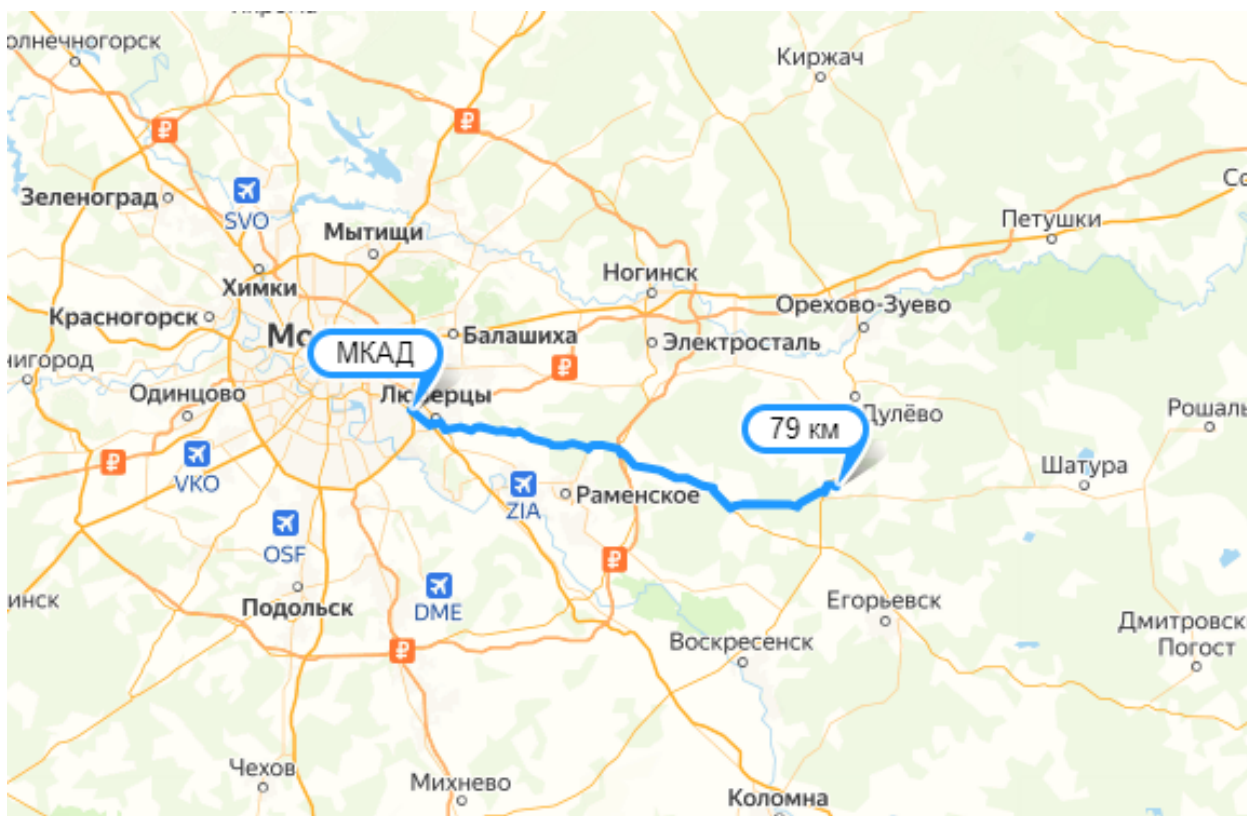
Расположение
Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., Куровское, Советская ул., 105/9

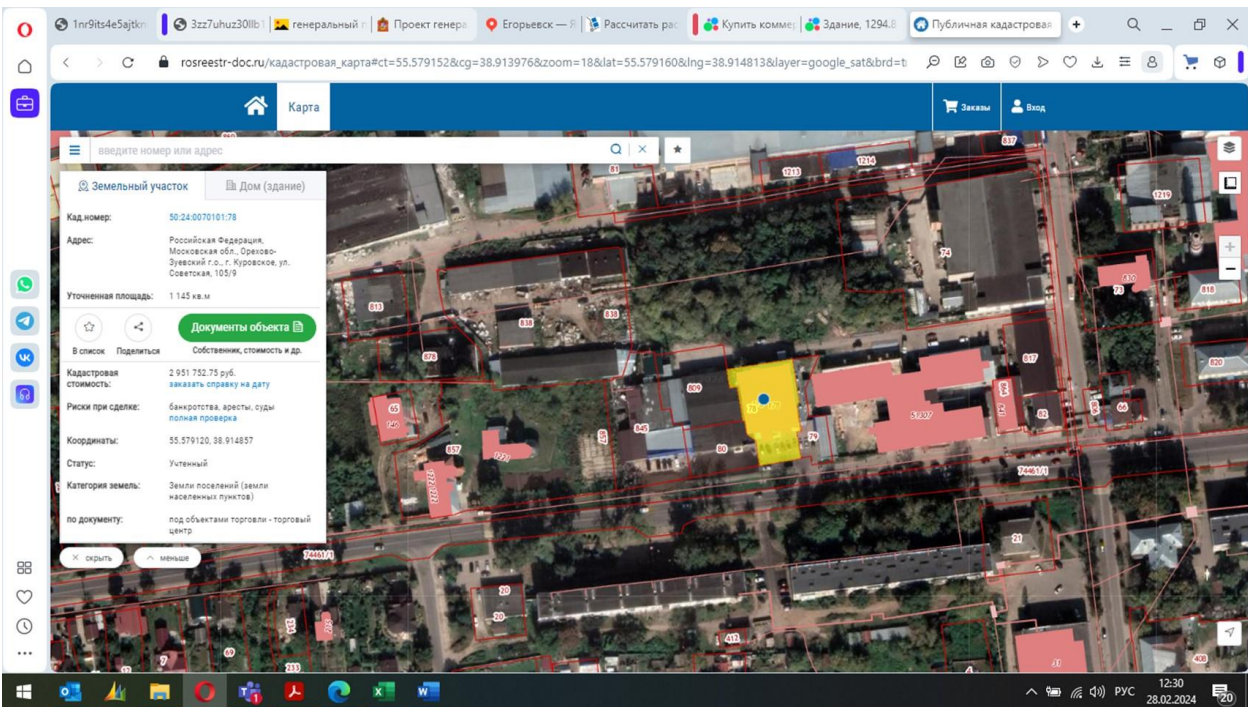
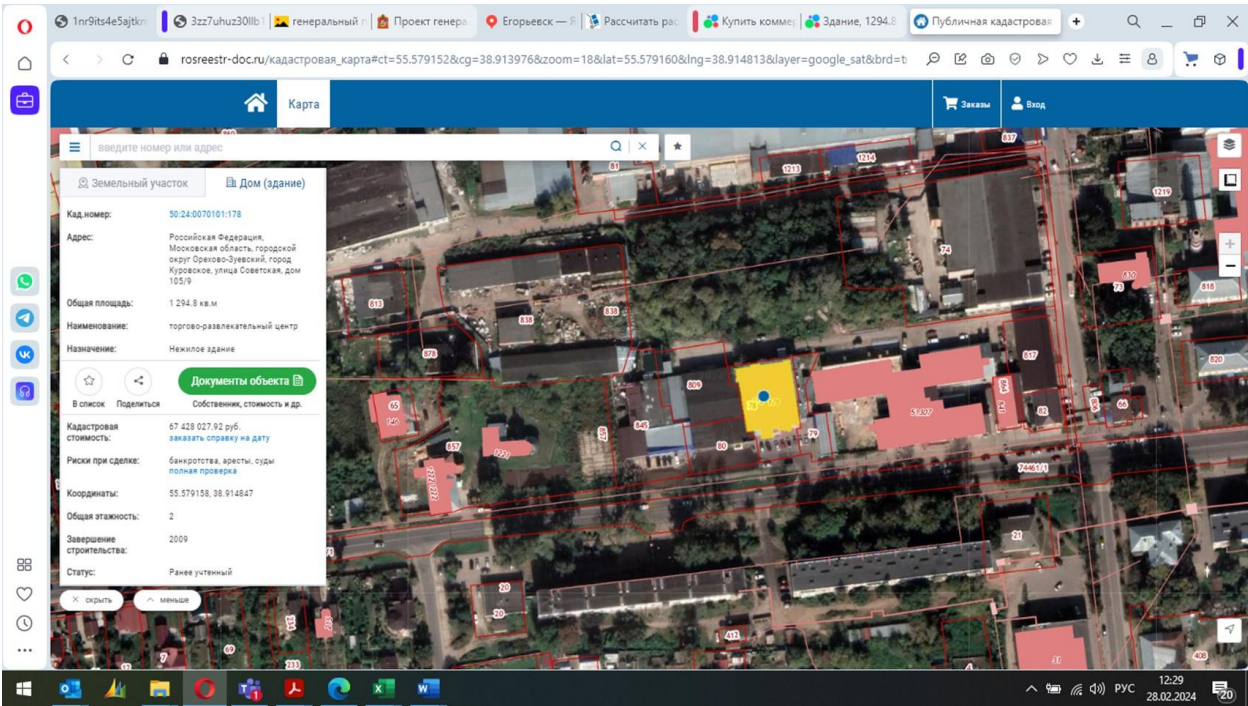
115 500 000 Р
89 203 Р за м²
или предложите свою цену

Описание
Тип строения Торгово-развлекательный центр, площадью 1294,8 м2, в т.ч. 1 этаж -661,2, 2 этаж -633,6
Земельно-правовые отношения - собственность
Арендаторы:
м-н "Петерочка"
площадь 661,2 м2
срок действия ДДА до 01.12.2027 г. (с 16.12.2009 г.)
размер индексации АП -5%, ежегодно
м-н "Фикс Прайе"
площадь 295 м2
срок действия КДА до 22.05.2024 г. (с 03.06.2022г.)
терминал и банкомат банка МКБ
срок действия КДА -бессрочный (с 01.11.2013г.)
размер индексации АП -5 %, ежегодно
свободная площадь (2 этаж)
280 м2
Годовой арендный поток, руб. **12 827 000**

О здании
Готовность в эксплуатации
Тип здания: торговый центр
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

8 906 062-01-55
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?
Екатерина
Частное лицо
На Авито с апреля 2022
Завершено 10 объявлений
15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца





Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости ставки аренды (справочно)

Аналог 1

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_30_m_3518796710, 8-966-222-64-96

The screenshot shows the Avito website interface for a commercial property listing. The main heading is "Торговая площадь, 30 м²". The price is listed as "40 000 Р в месяц". Below the price, there is a contact number "8 966 222-64-96" and a button "Написать сообщение". The listing also includes a "Спросите у арендодателя" section with a "Здравствуйте!" message and several interactive buttons like "Ещё сайты?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The landlord's name is "Нелли" and the listing was posted on November 2018.

This screenshot provides detailed information about the property. Under "О помещении", it specifies: "Вход: с улицы", "Общая площадь: 30 м²", "Этаж: 1", "Высота потолков: 6 м", and "Отделка: чистовая". The "Отчёт о бизнес-потенциале" section includes a button "Купить отчёт у партнёра" and a note that the report is provided by ООО «Бест-Плейс». The "Расположение" section states: "Московская обл., Егорьевск, Касимовское ш., 1А". The "Описание" section mentions: "Сдается под аренду площадь от 30 м. Под торговлю непродовольственным товарам. Торговый центр расположен территориально удобно. Большая парковка." The "О здании" section notes: "Тип здания: торговый центр" and "Парковка: на улице, бесплатная".

Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://kolonna.cian.ru/rent/commercial/292448685/>, 8-915 147-26-95

Свободное назначение, 67 м²
В торгово-развлекательном центре «на наб. Дмитрия Донского, 35»

Московская область: Коломна, мкр. Кольево, наб. Дмитрия Донского, 35 [На карте](#)
 Подольск 86 мин. Силикатная 89 мин. Забликово 89 мин.
 Новорязанское шоссе 105 км от МКАД. Новогорьевское шоссе 104 км от МКАД

70 000 ₽/мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 67 900

Цена за метр 12 538 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 915 147-26-95
 +7 966 054-92-90
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Макспол Недвижимость
 Документы проверены

На Циане 16 лет Объектов в работе 114

РИЕЛТОР
Иван Витальевич Батыченко

Купите отчет за 450 ₽ 900 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

ПСН под любой вид деятельности в торговом центре.
 На набережной Дмитрия Донского.

Площадь 70 кв.м.
 Высота потолка 3.1 м
 1 этаж
 Возможность вывески.
 Центральный вход.
 Планировка - открытое пространство
 Ремонт - типовой ремонт
 Вид на набережную.
 Отопление с умным терморегулятором.
 Мощность 150 кВт.
 Коммуникации новые.

ТЦ имеет следующий пул действующих арендаторов
 Чижик, Валдберис, аптек Апрель, Фикс Прайс и Бристоль, Разливное Пиво.
 Лицензия на алкоголь возможна.

Собственник ИП.
 Долгосрочный договор.
 Возможен торг, желаем выстроить долгосрочные взаимовыгодные отношения с Арендатором.

Батыченко Иван Витальевич

70 000 ₽/мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 67 900

Цена за метр 12 538 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 915 147-26-95
 +7 966 054-92-90
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Макспол Недвижимость
 Документы проверены

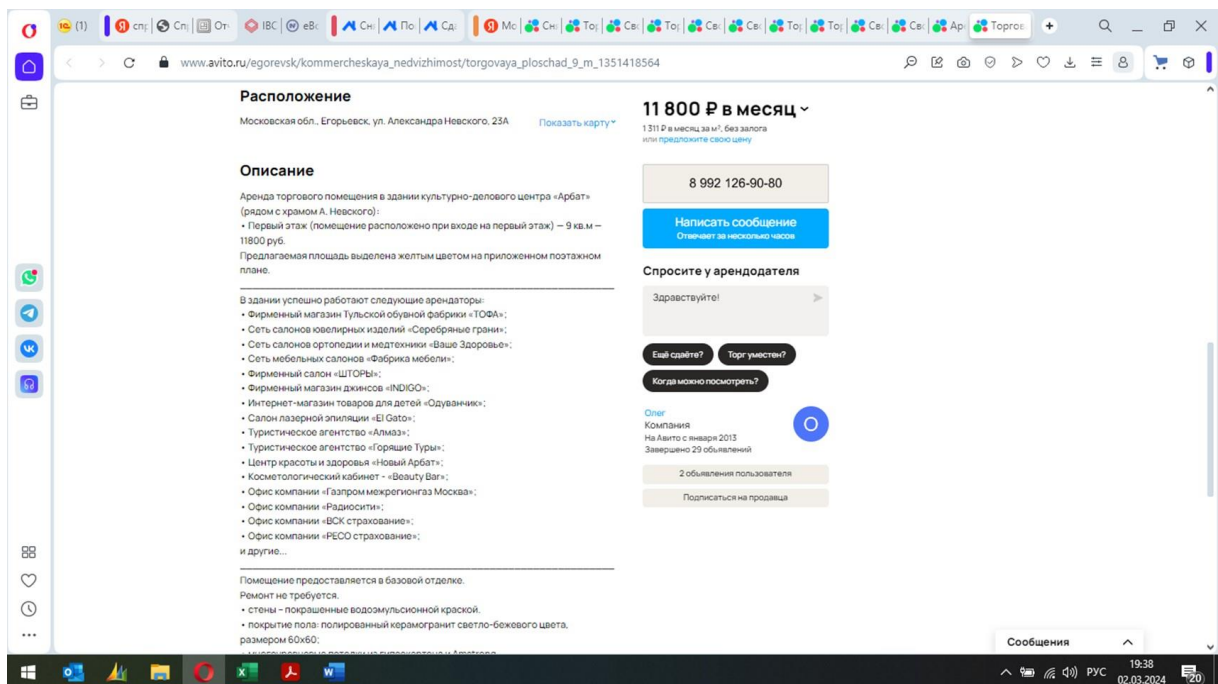
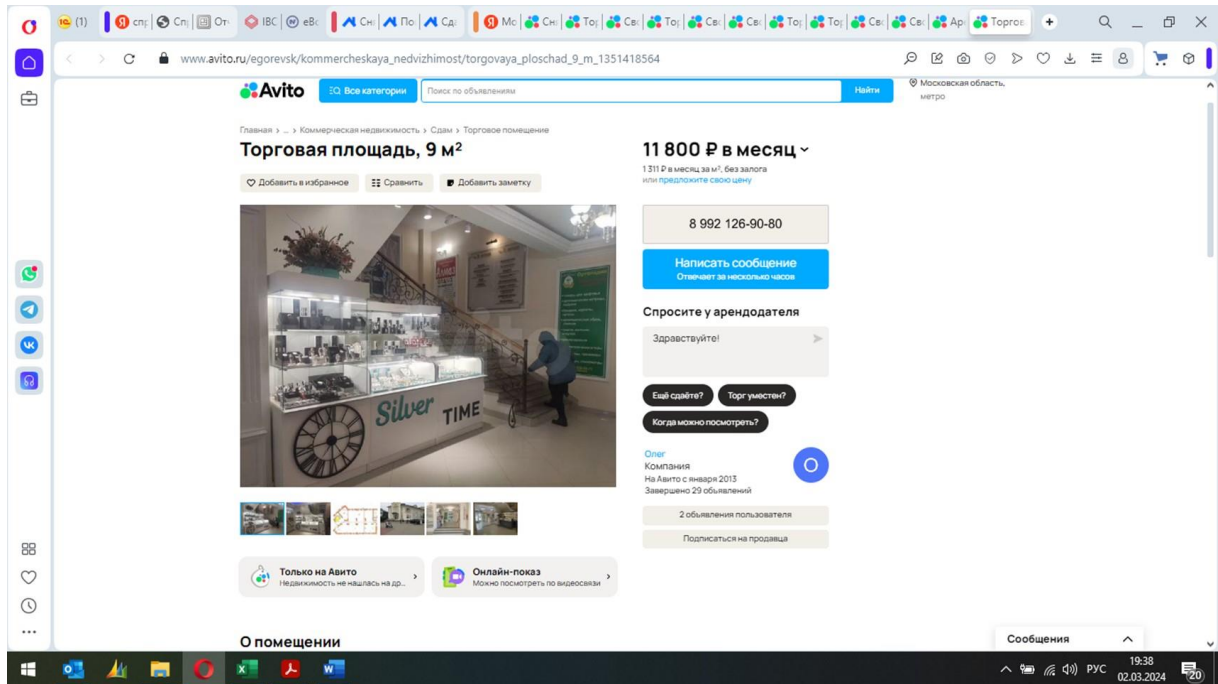
На Циане 16 лет Объектов в работе 114

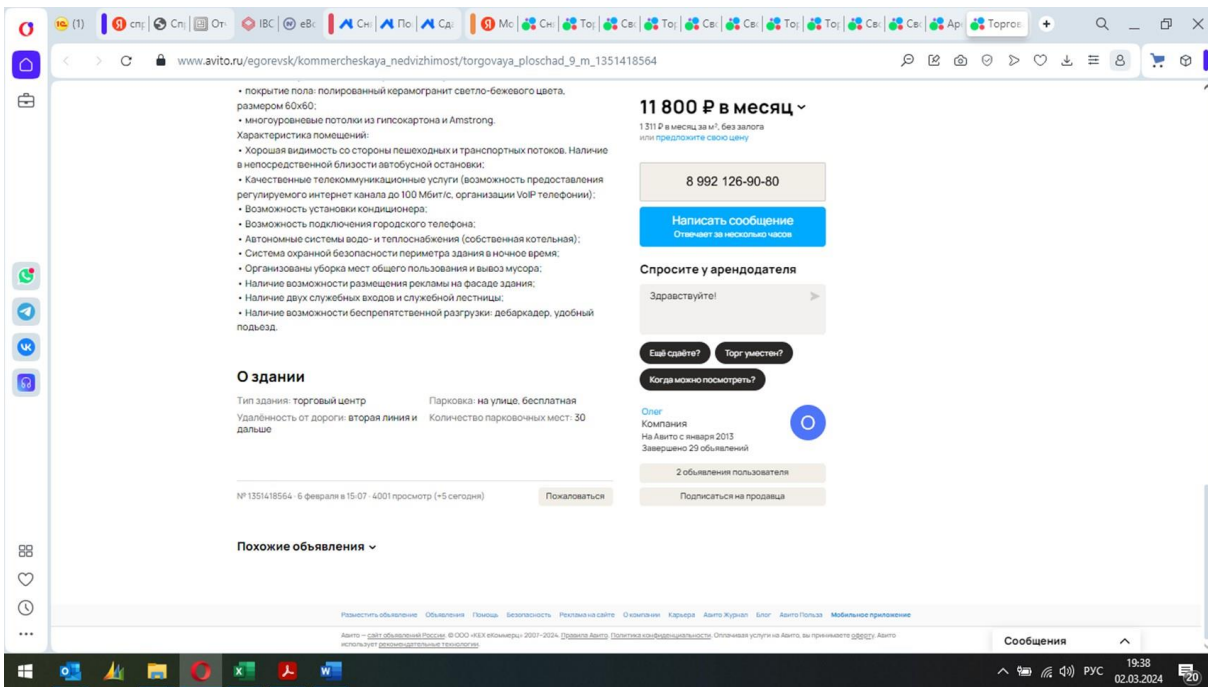
РИЕЛТОР
Иван Витальевич Батыченко

Аналог 3

Информационный портал "Авито",

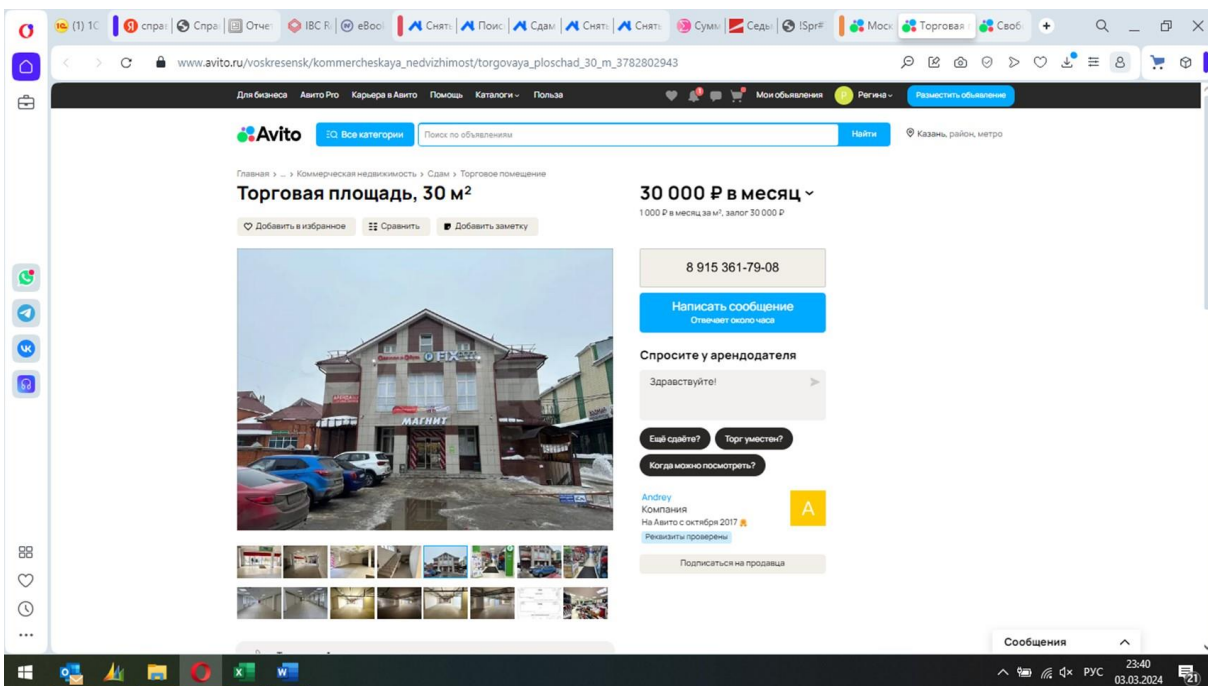
https://www.avito.ru/egorevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_9_m_1351418564, 8-992-126-90-80

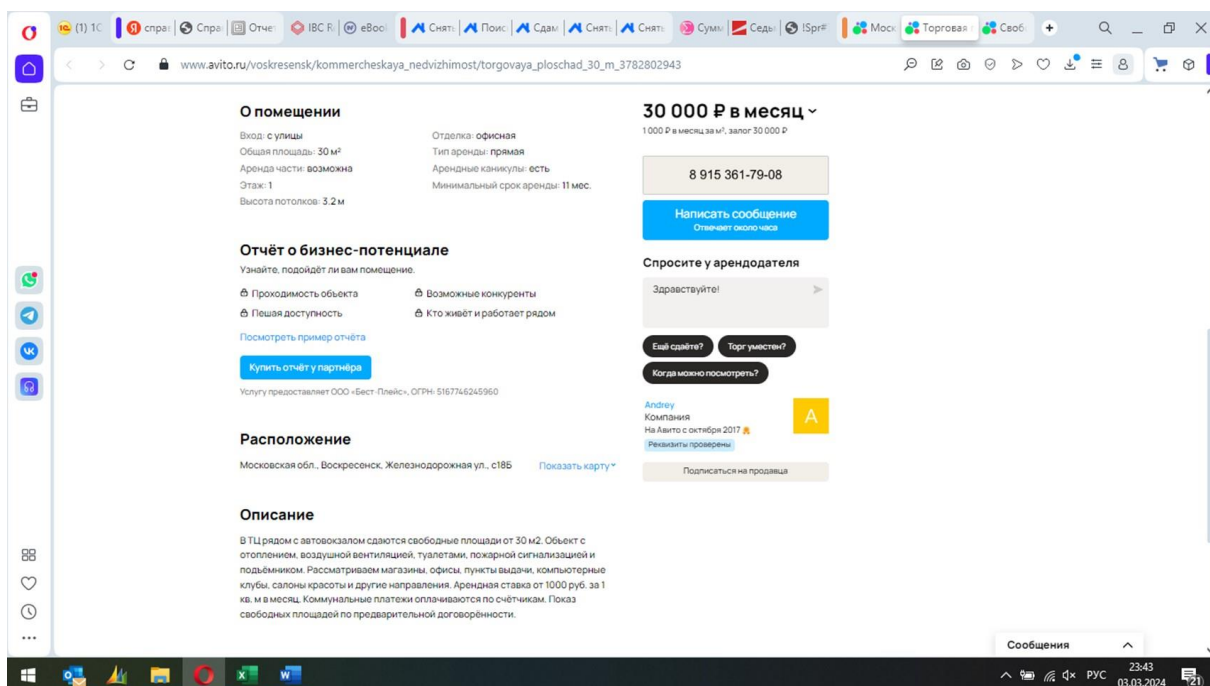




Аналог 4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/voskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_30_m_3782802943, 8-915 361-79-08





О помещении
 Вход: с улицы
 Общая площадь: 30 м²
 Аренда части: возможна
 Этаж: 1
 Высота потолков: 3.2 м

Отделка: офисная
 Тип аренды: прямая
 Арендные каникулы: есть
 Минимальный срок аренды: 11 мес.

30 000 Р в месяц
 1000 Р в месяц за м², залог 30 000 Р

8 915 361-79-08

Отчёт о бизнес-потенциале
 Узнайте, подойдёт ли вам помещение.
 Проходимость объекта
 Пешая доступность
 Возможные конкуренты
 Кто живёт и работает рядом

Расположение
 Московская обл., Воскресенск, Железнодорожная ул., с18Б

Описание
 В ТЦ рядом с автовокзалом сдаются свободные площади от 30 м2. Объект с отоплением, воздушной вентиляцией, туалетами, пожарной сигнализацией и подъёмником. Рассматриваем магазины, офисы, пункты выдачи, компьютерные клубы, салоны красоты и другие направления. Арендная ставка от 1000 руб за 1 кв. м в месяц. Коммунальные платежи оплачиваются по счётчикам. Показ свободных площадей по предварительной договорённости.

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник рыночных корректировок для оценки и консалтинга (СРК-2024, 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-8 (7,5) | 4-8 (6) | 6-9 (7,5) | 3-7 (5) | 6-10 (8) | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Екатеринбург | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-5 (4,5) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 10-13 (11,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 5-8 (6,5) | 4-5 (4,5) | 8-11 (9,5) | 3-5 (4) | 7-11 (9) | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-9 (7) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 5-7 (6) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 11-14 (12,5) | 11-13 (12) |
| Новосибирск | 4-6 (5) | 5-7 (6) | 5-7 (6) | 8-12 (9,5) | 5-6 (5,5) | 10-11 (10,5) | 5-7 (6) | 11-12 (10,5) | 11-13 (12) |
| Ростов-на-Дону | 3-5 (4) | 6-9 (7) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 11-14 (12,5) |
| С.-Петербург | 3-5 (4) | 6-10 (8) | 5-9 (7) | 8-12 (10) | 4-6 (5) | 11-12 (11,5) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 10-13 (11) |
| Среднее по крупным городам | 4,3 | 7,0 | 5,6 | 9,3 | 5,1 | 10,1 | 6,9 | 11,4 | 11,5 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 3-6 (4) | 8-9 (8,5) | 6-8 (7) | 9-11 (9) | 6-8 (7) | 9-13 (11) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 10-14 (12) |
| Омск | 3-6 (4,5) | 8-9 (8,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 4-7 (5,5) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 10-12 (11) |
| Севастополь | 8-9 (7) | 10-12 (11) | - | 10-12 (11) | - | 10-13 (11,5) | - | 10-14 (12) | 12-15 (13,5) |
| Ставрополь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 6-7 (6,5) | 8-13 (10,5) | 5-8 (6,5) | 8-14 (11) | 6-8 (7) | 12-14 (13) | 12-13 (12,5) |
| Тамбов | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | 12-15 (13,5) |
| Тверь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 9-10 (9,5) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 12-14 (13) | 11-14 (12,5) |
| Среднее по средним городам | 5,2 | 8,8 | 6,5 | 10,1 | 6,3 | 10,8 | 7,7 | 12,1 | 12,5 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 10-14 (12) | 6-10 (8) | 11-14 (12,5) | 9-10 (9,5) | 11-14 (12,5) | 12-15 (13,5) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Справочник оценщика недвижимости-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% |

Аналитический портал Stattielt <https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3374-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 16.01.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости, на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Stattielt, проведенного за истекший квартал

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ¹ | По регионам ² | | |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| А. При продаже объектов | | | | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,92 | 0,97 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,93 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком | 0,91 | 0,98 | 0,94 | 0,95 | 0,94 | 0,92 |
| 3 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,93 |
| 4 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,78 | 0,92 | 0,85 | 0,87 | 0,86 | 0,79 |
| 5 | Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур | 0,68 | 0,90 | 0,82 | 0,84 | 0,83 | 0,74 |
| 6 | Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта | 0,83 | 0,93 | 0,80 | 0,83 | 0,81 | 0,72 |
| 7 | Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке | 0,80 | 0,98 | 0,89 | 0,91 | 0,90 | 0,85 |
| Б. При аренде объектов | | | | | | | |
| 8 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,98 | 0,96 | 0,97 | 0,96 | 0,95 |
| 9 | Офисных и других общественных помещений и зданий | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,92 |
| 10 | Складских помещений и зданий с земельным участком | 0,93 | 0,98 | 0,96 | 0,97 | 0,96 | 0,95 |
| 11 | Производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,83 | 0,93 | 0,89 | 0,91 | 0,89 | 0,84 |

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и

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 местоположение

<https://pfagroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8ggln5eqp86.pdf>



| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление | Шоссе, которыми представлено направление |
|-------------------------------|---|--------------------------|---|---|
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Север | от ≈28 до ≈55 км. | г.Дмитров; г.Яхрома | Дмитровское (А-104) |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск | Ярославское (М-8) |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево | Горьковское (М-7); Носовихинское |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | г.Воскресенск; гт.Белоозерский; г.Егорьевск | Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105) |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино | Симферопольское (М-2) |
| | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково | Киевское (М-3); Минское (М-1) |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | г.Истра; г.Руза | Новорязанское (М-9); Волоколамское |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | г.Солнечногорск; г.Клин | Ленинградское (М-10) |
| за пределами МБК (А-108) | Север | от ≈55 до ≈125 км. | г.Дубна; г.Талдом | Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112 |
| | Северо-восток | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | г.Шагатура; г.Росаль | Автомобильная дорога Р-106 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | г.Коломна; г.Луховицы | Новорязанское (М-5) |
| | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | г.Кашира; г.Ступино; г.Озера; пт.Серебряные Пруды; Зарайск | М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2) |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | г.Можайск; г.Верей | Минское (М-1) |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | г.Волоколамск; пт.Шаховская | Новорязанское (М-9); Волоколамское |
| | Северо-запад | - | - | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Сводные данные для определения потребности относительно направления от МКАД

| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Удаленность от МКАД, км. | О | | Т | | ПСН | | ПС | |
|----------------------------------|---|--------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| | | | Продажа, руб./кв.м. | Аренда, руб./кв.м./год | Продажа, руб./кв.м. | Аренда, руб./кв.м./год | Продажа, руб./кв.м. | Аренда, руб./кв.м./год | Продажа, руб./кв.м. | Аренда, руб./кв.м./год |
| до ≈10 км от МКАД | Север | до ≈10 км | 111 100 | 14 200 | 142 000 | 20 200 | 138 400 | 17 700 | 62 200 | 9 000 |
| | Северо-восток | до ≈10 км | 102 700 | 12 600 | 135 100 | 20 000 | 131 700 | 17 800 | 58 900 | 7 700 |
| | Восток | до ≈12 км | 89 000 | 11 400 | 139 400 | 22 200 | 131 000 | 17 500 | 56 600 | 7 700 |
| | Юго-восток | до ≈10 км | 97 200 | 13 000 | 186 800 | 22 000 | 155 800 | 19 500 | 51 700 | 7 700 |
| | Юг | до ≈10 км | 116 800 | 14 000 | 162 000 | 25 200 | 151 800 | 20 300 | 55 400 | 9 000 |
| | Юго-запад | до ≈15 км | 138 300 | 18 600 | 235 700 | 25 500 | 194 600 | 22 700 | 72 400 | 9 300 |
| | Запад | до ≈10 км | 110 800 | 16 800 | 176 000 | 25 200 | 163 500 | 20 800 | 71 000 | 8 500 |
| от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107) | Северо-запад | до ≈15 км | 124 800 | 16 900 | 168 500 | 22 500 | 160 100 | 18 400 | 61 900 | 8 500 |
| | Север | от ≈10 до ≈28 км. | 77 000 | 9 800 | 93 400 | 14 200 | 86 900 | 12 000 | 43 100 | 7 400 |
| | Северо-восток | от ≈10 до ≈30 км. | 70 500 | 10 800 | 99 200 | 16 000 | 95 800 | 12 700 | 40 400 | 6 800 |
| | Восток | от ≈12 до ≈38 км. | 53 300 | 9 500 | 79 400 | 14 100 | 64 300 | 11 400 | 34 100 | 5 600 |
| | Юго-восток | от ≈10 до ≈40 км. | 61 800 | 9 800 | 99 700 | 14 400 | 83 200 | 12 000 | 41 300 | 4 900 |
| | Юг | от ≈10 до ≈28 км. | 66 600 | 9 900 | 145 600 | 19 300 | 129 500 | 15 700 | 52 200 | 6 700 |
| | Юго-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 74 800 | 9 600 | 157 700 | 18 700 | 128 300 | 15 600 | 60 200 | 6 300 |
| от ММК (А-107) до МБК (А-108) | Запад | от ≈10 до ≈32 км. | 59 100 | 10 700 | 108 300 | 15 800 | 87 100 | 12 300 | 46 500 | 6 900 |
| | Северо-запад | от ≈15 до ≈28 км. | 98 000 | 12 400 | 129 900 | 16 100 | 116 400 | 13 300 | 51 700 | 6 900 |
| | Север | от ≈28 до ≈55 км. | 49 600 | 9 500 | 73 300 | 13 500 | 67 400 | 10 800 | 23 500 | 3 400 |
| | Северо-восток | от ≈30 до ≈63 км. | 50 300 | 8 500 | 67 100 | 12 300 | 61 800 | 10 500 | 27 300 | 4 300 |
| | Восток | от ≈38 до ≈68 км. | 38 300 | 8 400 | 60 600 | 11 700 | 56 600 | 10 400 | 18 100 | 2 700 |
| | Юго-восток | от ≈40 до ≈65 км. | 40 600 | 7 900 | 66 600 | 10 400 | 56 100 | 9 500 | 15 200 | 3 000 |
| | Юг | от ≈28 до ≈62 км. | 58 400 | 8 700 | 81 100 | 13 300 | 70 400 | 11 500 | 28 200 | 3 300 |
| за пределами МБК (А-108) | Юго-запад | от ≈28 до ≈67 км. | 47 700 | 8 800 | 72 800 | 12 900 | 63 300 | 11 100 | 29 600 | 3 900 |
| | Запад | от ≈32 до ≈66 км. | 44 900 | 10 300 | 89 400 | 15 100 | 61 000 | 11 900 | 27 100 | 5 300 |
| | Северо-запад | от ≈28 до ≈68 км. | 58 600 | 8 800 | 85 800 | 13 200 | 72 000 | 12 200 | 29 100 | 5 300 |
| | Север | от ≈55 до ≈125 км. | 41 600 | 7 000 | 66 800 | 11 000 | 61 700 | 8 800 | 18 200 | 3 100 |
| | Северо-восток | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Восток | от ≈68 до ≈143 км. | 33 200 | 7 100 | 48 000 | 10 000 | 45 500 | 8 500 | 14 400 | 2 100 |
| | Юго-восток | от ≈65 до ≈145 км. | 51 400 | 8 000 | 65 100 | 12 000 | 62 500 | 9 900 | 16 900 | 2 500 |
| за пределами МБК (А-108) | Юг | от ≈62 до ≈155 км. | 39 000 | 8 900 | 66 000 | 12 300 | 60 400 | 10 500 | 15 400 | 2 900 |
| | Юго-запад | от ≈67 до ≈137 км. | 31 200 | 7 400 | 60 000 | 10 700 | 41 500 | 9 000 | 19 800 | 3 100 |
| | Запад | от ≈66 до ≈140 км. | 32 800 | 6 800 | 49 400 | 10 300 | 39 100 | 7 800 | 15 400 | 3 000 |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Северо-запад | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2024 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2024 г.)*



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов *СтатРиент* на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R ² коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _з) |
|---|--|------------------------|---|
| более 1 млн. человек | 0,742 | -0,14 | $K_z = (S_0/S_a)^{-0,14}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,898 | -0,15 | $K_z = (S_0/S_a)^{-0,15}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,875 | -0,18 | $K_z = (S_0/S_a)^{-0,18}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,858 | -0,22 | $K_z = (S_0/S_a)^{-0,22}$ |
| Категория земельного участка | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _з) |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,813 | -0,26 | $K_z = (S_0/S_a)^{-0,26}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,888 | -0,31 | $K_z = (S_0/S_a)^{-0,31}$ |

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2024 г.)*



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу).

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета *СтатРиент* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения | 0,76 | 0,90 | 0,83 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство | 0,99 | 1,05 | 1,02 |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,88 | 1,00 | 0,94 |
| 4 | Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,73 | 1,02 | 0,87 |
| 5 | Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,84 | 1,01 | 0,92 |

Корректировка на наличие коммуникаций

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 18.01.2024 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 (названные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций: | | | |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,08 | 1,19 | 1,13 |
| 4 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,03 | 1,08 | 1,05 |
| 5 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,02 | 1,12 | 1,06 |
| 7 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,09 | 1,28 | 1,17 |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,18 | 1,10 |

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по 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.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. 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 проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составляют 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 (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 18.01.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

| назначение | K торм (n) | R ² коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения | - 0,16 | 0,698 |
| Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения | - 0,25 | 0,605 |

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

$$K_s = (So/Sa)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на расположение в городе

Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 1". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79 Отношение цен земельных участков по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,85 | 0,84 | 0,86 |
| Зоны автомагистралей | 0,83 | 0,81 | 0,86 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,72 | 0,70 | 0,74 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,75 | 0,74 | 0,77 |
| Окраины города, промзоны | 0,73 | 0,69 | 0,77 |
| Под коммерческую застройку | | | |
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,88 | 0,86 | 0,89 |
| Зоны автомагистралей | 0,77 | 0,75 | 0,78 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,69 | 0,67 | 0,72 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,76 | 0,74 | 0,78 |
| Окраины города, промзоны | 0,64 | 0,62 | 0,67 |
| Под жилую застройку | | | |
| Центр города | 1,00 | | |
| Центры деловой активности | 0,88 | 0,86 | 0,89 |
| Зоны автомагистралей | 0,72 | 0,70 | 0,75 |
| Индивидуальные жилые дома | 0,74 | 0,71 | 0,77 |
| Многоквартирная жилая застройка | 0,78 | 0,76 | 0,80 |
| Окраины города, промзоны | 0,65 | 0,63 | 0,66 |

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3370-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Итоги расчетов СтатРейт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| A. При продаже объектов | | | | |
| 1. Торговых помещений: | | | | |
| 1.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,69 | 0,82 | 0,75 |
| 1.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,84 | 0,96 | 0,89 |
| 1.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 0,95 | 0,91 |
| 1.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,80 | 0,98 | 0,88 |
| 2. Офисных и других общественных помещений: | | | | |
| 2.1. | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,79 | 0,94 | 0,86 |
| 2.2. | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,89 | 1,02 | 0,95 |
| 2.3. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 1,00 | 1,07 | 1,03 |
| 2.4. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,92 | 1,05 | 0,98 |
| 3. Складских и производственных помещений: | | | | |
| 3.1. | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,83 | 0,94 | 0,88 |
| 3.2. | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87 | 0,93 | 0,90 |
| 3.3. | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,82 | 0,93 | 0,87 |

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://www.kommersant.ru/doc/5999933>

The screenshot shows a browser window with the URL [kommersant.ru/doc/5999933](https://www.kommersant.ru/doc/5999933). The article title is "Средняя себестоимость строительства сухих складов класса А в Москве и области в апреле составила 50 тыс. руб. за 1 кв. м, сократившись на 20% год к году, подсчитали в NF Group. Там добавляют, что показатель фактически вернулся к уровню весны 2021 года." The article text discusses the investment director of Parus Asset Management, Alexey Smirnov, and the technical director of NF Group, Konstantin Fomicenko, regarding the cost of construction and the impact of inflation.

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

The screenshot shows a webpage with a blue sidebar and a main content area. The article title is "СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ". The author is listed as "Андрей Л.С. Директор технических наук, профессор". The text discusses the components of construction cost estimation, including labor, materials, and equipment. A table is provided showing the distribution of costs by group and type of construction.

| № 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 |

Вакантность

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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОГНОЗ

Замедление строительной активности будет и дальше поддерживать «здоровый» уровень вакансии в торговых центрах Москвы и других регионов России. Фокус собственников существующих объектов будет сконцентрирован на оптимизации расходов и концепций.

| | 2023 | 2024П |
|---|----------------------|-----------------------|
| МОСКВА | | |
| Общее количество торговых площадей в форматах торговых объектах | 6,6 млн кв. м | 6,9 млн кв. м |
| Новое строительство | 48 тыс. кв. м | 180 тыс. кв. м |
| Доля свободных площадей в форматах торговых объектах | 10,5 % | 10 % |



<https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>



Итоги 2023 г. | Москва
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры

2

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024П |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Объем существующих площадей на конец периода, тыс. кв. м | 7 968 | 8 063 | 8 114 | 8 427 |
| Новое предложение за период, тыс. кв. м | 281,4 | 95,5 | 50,7 | 313,1 |
| Количество открытых ТЦ, штук | 11 | 10 | 4 | 24 |
| Уровень вакантности, % | 11,5 | 14,9 | 10,0 | - |
| Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек** | 630 | 620 | 620 | 641 |

*С 1 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/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2023>

| Основные показатели* | |
|--|-------------------------|
| Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ² | 14,6/7,5 |
| Открыто в 2023 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² | 46,7/37,6 |
| Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ² | ≈384,5/≈224,3 |
| Доля вакантных площадей, % | 8,4% (-7,2 п. н.) ** |
| 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 | 574 |

* 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, 2024

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3366-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2024-goda>

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение 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 значения 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 Statielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,83 | 0,93 | 0,88 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,71 | 0,82 | 0,77 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,83 | 0,96 | 0,90 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,71 | 0,91 | 0,83 |

* - 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.

<https://ibcrealestate.ru/research/2023-q4-torgovaya-nedvizhimost-rossii/>

| Ключевые цифры | |
|--|------------|
| Общее предложение, млн. кв. м | 6,5 |
| Объем ввода с начала 2023 года, тыс. кв. м | 55 |
| Доля вакантных площадей, % | 12 |
| Доля приостановленных площадей, % | 0,5 |
| Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, GLA кв. м /1000 жителей | 495 |

<https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovykh-tsentrov-rossii-iv-kv-2023>

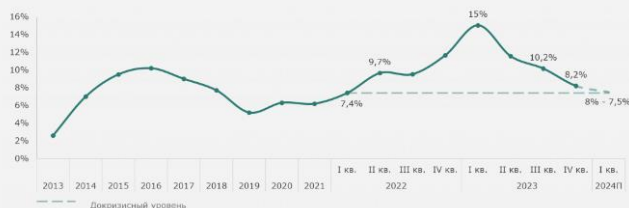
СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ СОКРАЩАЮТСЯ ТРЕТИЙ КВАРТАЛ ПОДРЯД

8,2%

составила доля свободных площадей в ключевых торговых центрах Москвы на конец года, что на 2 п.п. ниже, чем в III кв. 2023 г. (10,2%).

- За последние три квартала 2023г. уровень свободных площадей сократился на 6,8 п.п. и может достигнуть показателей весны 2022 г. в I кв. 2024 г.

Доля свободных площадей в ТЦ Москвы, 2013-2023 гг.



Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

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/upload/iblock/984/36um40u28qkcp9b101x9m2tbmew8fwu.pdf/>

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|-------|-------|-----------|
| Общий объем инвестиций*, \$ млн | 1 666 | 2 858 | 7 171 |
| Общий объем инвестиций*, млрд руб. | 116 | 185 | 611 |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», % | | | |
| Офисная недвижимость | 9-10 | 10-11 | 9,5-10,5 |
| Торговая недвижимость | 9-10 | 10-11 | 10,5-11,5 |
| Складская недвижимость | 11-12 | 11-13 | 10,5-12 |

<https://kf.expert/publish/rynok-investiczij3-kvartal-2023>

| ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ |
|---|--|---|
| 92,2 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК | 263,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК | 31,7 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК |
| 2,97 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ | 16,5 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ | 1,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ |
| 9,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ | 10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ | 10,0–12,5% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ |

<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kv-2023>

ИТОГИ I-IV КВАРТАЛОВ 2023 ГОДА

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

| | I кв. 2022 | IV кв. 2023 |
|-----------------|------------|--------------|
| Офисы | 9,0% | 10,00-11,00% |
| Торговые центры | 10,0% | 11,00-12,00% |
| Склады | 9,75% | 9,75-11,00% |

https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/3f0/jhnh24o1ikz0aux954y80apnxxwl2sy/IBC_Q4-2023_Invest_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_1_.pdf

Ставки капитализации, IV квартал 2023 года

| | Москва | Санкт-Петербург |
|-----------------|---------------|-----------------|
| Офисы | 10,5 – 12,0% | 11,0 – 12,5% |
| Торговые центры | 11,25 – 12,5% | 11,75 – 13,0% |
| Склады | 11,0 – 12,25% | 11,0 – 12,5% |

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://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik>

15. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных в пределах МКАД | 10,81 | 9,07 | 12,72 |
| Коэффициент капитализации для объектов торгового назначения, расположенных за пределами МКАД | 12,33 | 10,11 | 14,77 |

Ставка капитализации

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

Выбрать дату:

27.02.2024



Значения КБД Московской биржи 27.02.2024

| Срок, лет | 0.25 | 0.5 | 0.75 | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 10 | 15 | 20 | 30 |
|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| Y(t), % | 14.342 | 14.2196 | 14.0991 | 13.9673 | 13.8335 | 12.8377 | 12.2917 | 12.1585 | 12.2505 | 12.736 | 13.3403 | 14.3968 |

Расходы на управляющую компанию

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

| | | | | |
|-------------|--|-----------|-------------|-------------|
| | Операционные расходы | 4042 | 3730 | 2778 |
| | Эксплуатационные расходы | 2986 | 2526 | 1840 |
| 2 | Санкт/Петербург | | | |
| 2.1. | Офисные помещения | | | |
| | Операционные расходы | 8712 | 7298 | 4660 |
| 2.2. | Торговые помещения | | | |
| | Операционные расходы | 9458 | 7639 | 6003 |
| 2.3. | Производственно – складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 2940 | 2621 | 1908 |
| | Эксплуатационные расходы | 2265 | 1977 | 1310 |
| 3 | Московская область | | | |
| 3.1. | Производственно – складские помещения | | | |
| | Операционные расходы | 2308-3511 | 1812 - 3076 | 1299 - 2477 |

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Расходы на страхование

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

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

| Название страховой компании | Страховая программа | Страховой тариф/% страховой суммы |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| Росгосстрах | Росгосстрах-бизнес-имущество | 0,06% |
| СОГАЗ | Страхование имущества | от 0,11-0,93% |
| Ингосстрах | Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий | от 0,005-4,8% |
| РЕСО-Гарантия | РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия | от 6 тыс. рублей |
| АльфаСтрахование | АльфаОфис | от 4 тыс. рублей |
| ВСК | Страхование имущества предприятий | от 0,2% |
| Согласие | Страхование имущества предприятий | 0,010-0,020% |
| ВТБ страхование | Страхование имущества предприятий | 0,03-0,70% |
| Уралсиб страхование | Страхование имущества предприятий | от 3 тыс. рублей |
| МСК | Страхование имущества предприятий | от 0,1% |

От чего зависит стоимость?
Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемая страховщиком сумма)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



☺ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"22" февраля 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №1 к договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке, № ОКНИП-ТС-3609/21 от 15 марта 2021 г. между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять" и АО "НЭО Центр".

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____ (должность)

_____ (фамилия, инициалы)

произвели осмотр оцениваемого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729.
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

Шумилин Д.В.

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru

🌐 www.neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



☉ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: "22" февраля 2024 г.

Объект оценки представляет собой:

- Здание, назначение: нежилое здание, общая площадь 3 320,9 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 50:30:0000000:1729.
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов торговли, общая площадь 5 216 кв. м, адрес объекта: Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск, ул. Советская, кадастровый номер: 50:30:0010507:120.

Окружающая застройка: жилая и коммерческая застройка

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): высокий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): удобные, в непосредственной близости остановки общественного наземного транспорта

Наличие коммуникаций в здании:

| Наименование | Показатель |
|------------------------------------|------------|
| Электроснабжение | + |
| Газоснабжение | - |
| Водоснабжение | + |
| Канализация | + |
| Лифт | |
| Кондиционирование | |
| Вентиляция | + |
| Система оповещения в случае пожара | + |
| Система контроля доступа | |

Внешнее благоустройство: благоустроен

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная парковка

Дополнительные примечания:

☎ +7 (495) 739-39-77

✉ info@neoconsult.ru

🌐 www.neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Активо пять"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Фасад и прилегающая территория.



Фото 2. Фасад и прилегающая территория.



Фото 3. Фасад и прилегающая территория.



Фото 4. Фасад и прилегающая территория.



Фото 5. Фасад и прилегающая территория.



Фото 6. Фасад и прилегающая территория.



Фото 7. Фасад и прилегающая территория.



Фото 8. Фасад и прилегающая территория.



Фото 9. Фасад и прилегающая территория.



Фото 10. Фасад и прилегающая территория.



Фото 11. Фасад и прилегающая территория.



Фото 12. Фасад и прилегающая территория.



Фото 13. Фасад и прилегающая территория.



Фото 14. Фасад и прилегающая территория.



Фото 15. Фасад и прилегающая территория.



Фото 16. Фасад и прилегающая территория.



Фото 17. Фасад и прилегающая территория.



Фото 18. Фасад и прилегающая территория.



Фото 19. Фасад и прилегающая территория.



Фото 20. Фасад и прилегающая территория.



Фото 21. Фасад и прилегающая территория.



Фото 22. Фасад и прилегающая территория.



Фото 23. Фасад и прилегающая территория.



Фото 24. Фасад и прилегающая территория.



Фото 25. Фасад и прилегающая территория.



Фото 26. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 27. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 28. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 29. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 30. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 31. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 32. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 33. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 34. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 35. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 36. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 37. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 38. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 39. Внутренние помещения 1-го этажа.

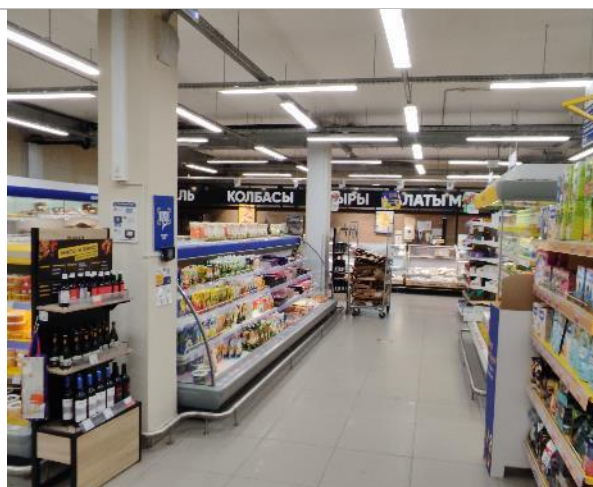


Фото 40. Внутренние помещения 1-го этажа.

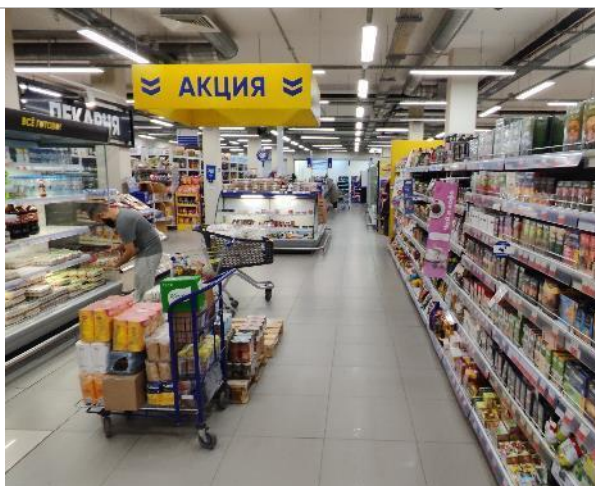


Фото 41. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 42. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 43. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 44. Внутренние помещения 1-го этажа.

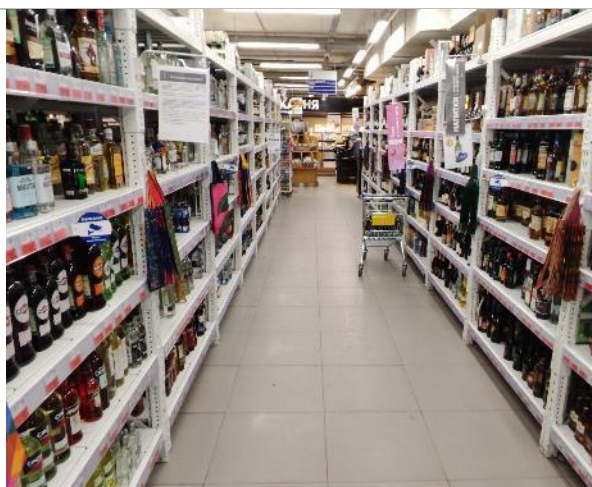


Фото 45. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 46. Внутренние помещения 1-го этажа.

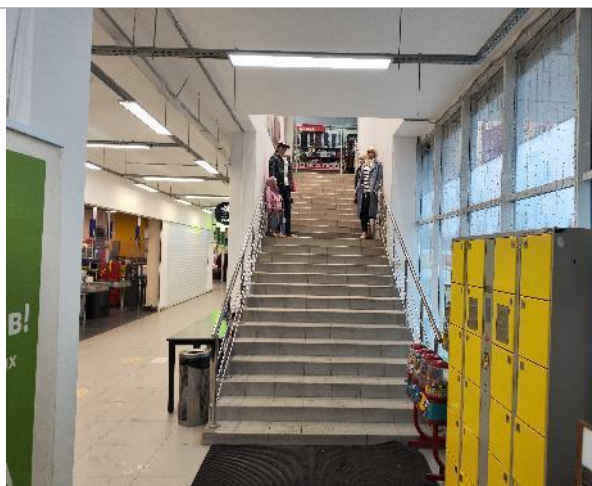


Фото 47. Внутренние помещения 2-го этажа.

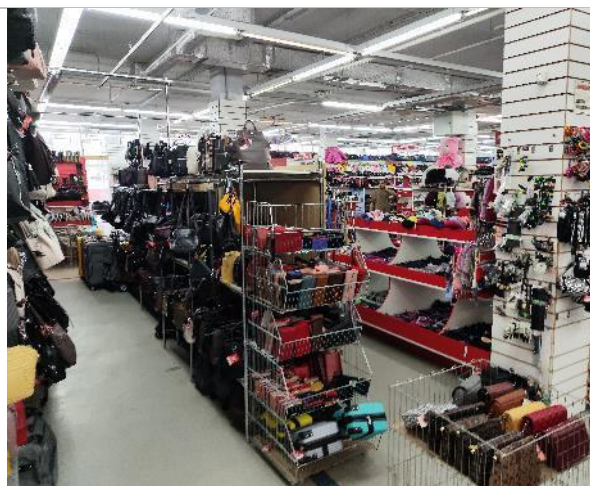


Фото 48. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 49. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 50. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 51. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 52. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 53. Внутренние помещения 2-го этажа.

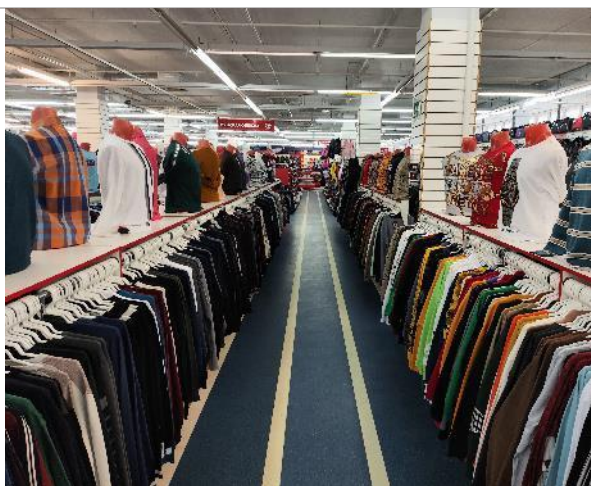


Фото 54. Внутренние помещения 2-го этажа.

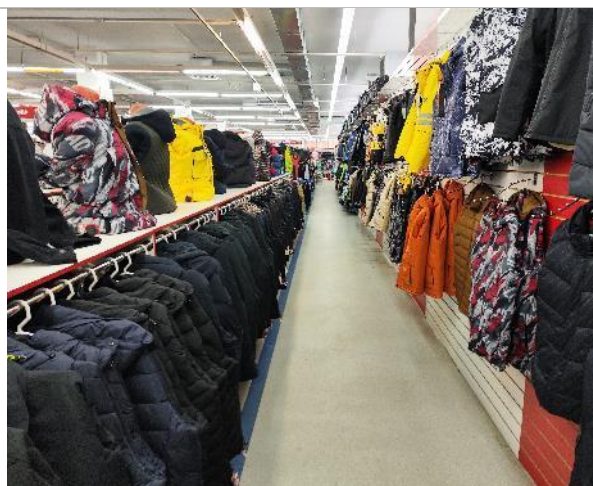


Фото 55. Внутренние помещения 2-го этажа.

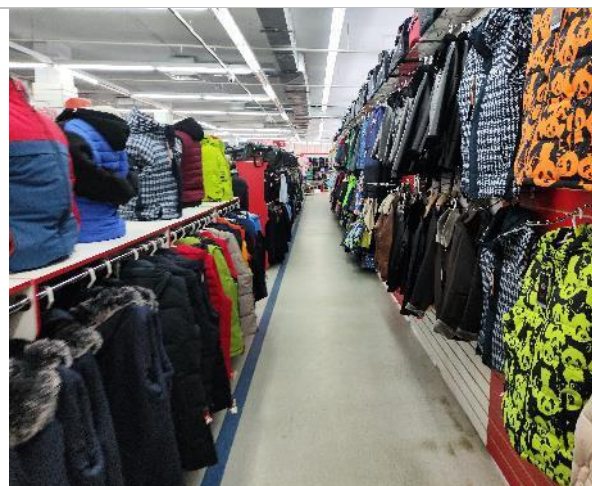


Фото 56. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 57. Внутренние помещения 2-го этажа.

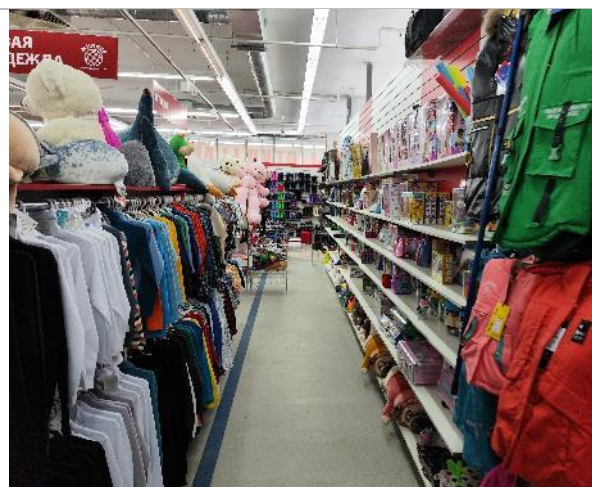


Фото 58. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 59. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 60. Внутренние помещения 2-го этажа.

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя