



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-17 ОТ 22.03.2024 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:11:0020408:16188, ПЛОЩАДЬЮ 1 822 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. О. КРАСНОГОРСК, Д. ПУТИЛКОВО, БУЛЬВАР СПАСО-ТУШИНСКИЙ, Д. 1, С УЧЕТОМ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 4 231 +/- 22 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:11:0020408:6802, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК-2"

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", (номер регистрации 4093, дата регистрации 09.07.2020 г.), лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия, лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-08158-001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 года, без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" (Правила доверительного управления №4093 зарегистрированы Банком России 09.07.2020 г.).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: www.alfacapital.ru, а также по адресу: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, по телефонам +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Стоимость инвестиционных паев/акций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссии акций.

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АО "НЭО Центр", 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31

+7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru

Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
c24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 1 из 365



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	14
3.1. Общие сведения об объекте оценки	14
3.2. Местоположение объекта оценки	16
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества	28
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	28
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	30
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	32
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	33
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	35
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2023 г.	39
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	44
5.4. Изменение рынка торговой недвижимости в России в условиях приостановки деятельности международных операторов	45
5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки	47
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам 2023 г.	49
5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2023 г.	65
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	78
6.1. Основные положения и терминология	78
6.2. Классификация основных средств	81
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	83
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	84
6.5. Этапы проведения оценки.....	86
6.6. Характеристика подходов к оценке	87
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	93
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	95
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	95
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	95
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	123
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	123
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	123
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	133
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	133
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	135
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	136
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	137

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

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
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, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". • право долгосрочной аренды на земельный участок <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание: <ul style="list-style-type: none"> – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). • земельный участок: <ul style="list-style-type: none"> – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). <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 здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и их оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
Основание для оказания услуг Исполнителем	<p>Задание на оценку №17 от 14.03.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"</p>
Дата составления Отчета	<p>22.03.2024 г.</p>
Порядковый номер Отчета	<p>№ОКНИП-ТС-2566/20-17</p>
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	<p>Не предоставлена</p>
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки ¹	<p>501 659 166,67 (Пятьсот один миллион шестьсот пятьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть рублей) руб. 67 коп.</p>
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (с учетом НДС (20%))	<p>Не применялся</p>

¹ В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость объекта, определенная по состоянию на 22.03.2024 г. Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
c24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27



Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))	458 028 000 (Четыреста пятьдесят восемь миллионов двадцать восемь тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (с учетом НДС (20%))	609 103 200 (Шестьсот девять миллионов сто три тысячи двести) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (20%), в том числе:	609 103 200 (Шестьсот девять миллионов сто три тысячи двести) руб.
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (с учетом НДС)	551 423 200 (Пятьсот пятьдесят один миллион четыреста двадцать три тысячи двести) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (с учетом НДС)	57 680 000 (Пятьдесят семь миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:	507 568 000 (Пятьсот семь миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч) руб.
стоимость нежилого здания с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м (без учета НДС)	459 519 000 (Четыреста пятьдесят девять миллионов пятьсот девятнадцать тысяч) руб.
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802 (без учета НДС)	48 067 000 (Сорок восемь миллионов шестьдесят семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	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	Нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	
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, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	<p>Права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание – право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". • право долгосрочной аренды на земельный участок <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание: <ul style="list-style-type: none"> – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). • земельный участок: <ul style="list-style-type: none"> – доверительное управление; – аренда (в том числе, субаренда). <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятия, переданного через Диалог 22.03.2024 13:24 GMT+03:00 или обязательства таким образом, 24.03.2024 10:02:49 e0f8243-ecd7baa5bb27-linka</p>

	<p>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 здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объекта 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 в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 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" для составления отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда, для расчета стоимости чистых активов, а также для определения цены при приобретении, отчуждении объекта оценки любым способом, в том числе и путем заключения договора об уступке и передаче в качестве оплаты инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.</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"²</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 – 22.03.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
<p>Основания для установления предпосылок стоимости</p>	

² 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".



5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).

Дата оценки

22.03.2024 г.

Специальные допущения

1. В соответствии с выписками из ЕГРН на здание, входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. Оценка справедливой стоимости объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.
2. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на оцениваемые здание и земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.

Иные существенные допущения:

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством 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 передает через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00 в настоящем задании, что является юридическим актом, подтверждающим передачу отчета об оценке, в соответствии с условиями задания.



	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.</p> <p>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	8 (Восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 22.03.2024 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 этаж, помещение 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
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", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.



<p>Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя</p>	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.</p>
<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>+7 (495) 739-39-77, 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение 4-1а, t.solomennikova@neoconsult.ru</p>
<p>Место нахождения Оценщика</p>	<p>119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼</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/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")</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.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<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";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
<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".</p> <p>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>



Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку

На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³.

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 "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.

ИНН 7728142469, КПП 770301001

Адрес места нахождения и почтовый адрес Заказчика

123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", от 14.04.2022 г.

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", от 14.04.2022 г.

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н;
Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
Старший менеджер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

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

⁴ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.
Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
22444810-0c02-49e0-8243-eed7baa5bb27
Страница 10 из 365



РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 12.03.2024 г. находилась на уровне 13,3010%⁵.
2. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного диапазона)⁶,

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

⁶ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.15 раздела 5.4.6 Отчета

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;
 - (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."
8. Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁷, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.
 9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
 10. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
 11. В соответствии с п. 5 "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.
 12. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 16.03.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 22.03.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
 13. 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

⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета



выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.

14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего долгосрочного договора аренды, предоставленного Заказчиком. В соответствии с подпунктом 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку". Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды, по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.
15. 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.
16. 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.
17. Рыночная/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

18. 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 №17 от 14.03.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

Объект оценки представляет из себя здание магазина "Перекресток" с наземной парковкой на прилегающей территории земельного участка.

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
Правообладатель объекта недвижимости	Новокуркинское шоссе Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН от 27.04.2021 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м
Кадастровый номер помещения	50:11:0020408:16188
Площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	-
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 22.03.2024), руб. (без НДС) ⁸	456 534 166,67
Кадастровая стоимость, руб.	131 929 213,96
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	72 409
Величина налога на имущество, руб./год ⁹	2 638 584,28
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:11:0020408:16188-50/422/2021-12 от 14.04.2021 (Доверительное управление) № 50:11:0020408:16188-50/422/2021-7 от 01.02.2021 (Аренда (в том числе, субаренда))
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

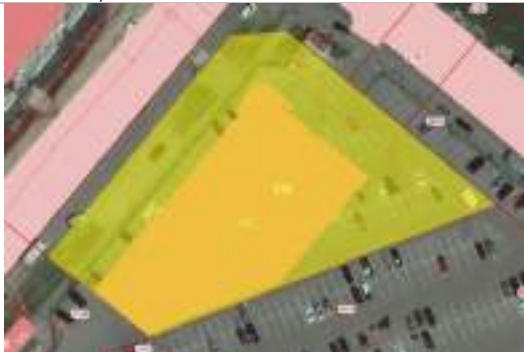
Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

⁸ В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (22.09.2023 г.).

⁹Начиная с 2023 г. и далее величина налога на имущества составляет 2,0% от кадастровой стоимости.
Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 14 из 365



Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково Новокуркинское шоссе
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Администрация Красногорского муниципального района Московской области; Арендатор - Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды земельного участка №467 от 24.12.20215; Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г. Выписка из ЕГН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г. Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.20215 г. от 18.08.2021 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации ¹⁰
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Для иных видов жилой застройки
Площадь земельного участка, соток	42,31
Существующие ограничения (обременения) права	№ 50:11:0020408:6802-50/001/2017-3 от 21.12.2017 (Аренда (в том числе, субаренда))
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:11:0020408:6802
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	53 687 328,24
Арендная плата за земельный участок, руб.	504 673,68
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 268 904,00
Границы участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

¹⁰ В соответствии с п. 2.1.31 Договора аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. Арендодатель должен в срок до 31.12.2021 г. изменить вид разрешенного использования земельного участка с "Комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации" на основной вид разрешенного использования "Предпринимательство" (п. 4.0 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №450).

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1.

Краткая характеристика района, в котором расположен объект оценки¹¹

Красногорский район — административно-территориальная единица (район) и одноименное муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до начала 2017 г. в центральной части Московской области России.

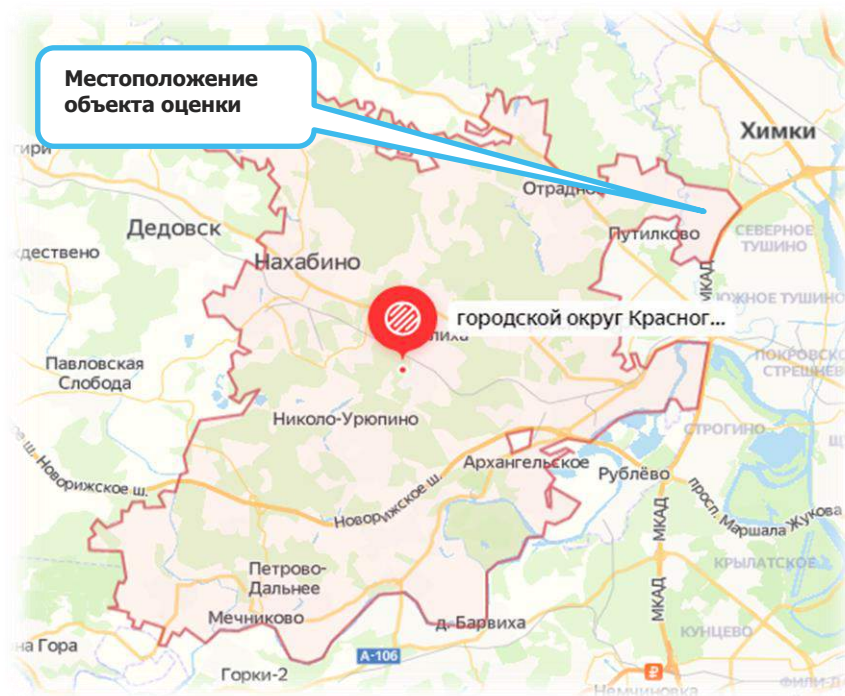
09.01.2017 г. законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него поселений. 23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

Административный центр — город Красногорск.

Площадь района — 223,39 кв. км. Район граничит на востоке с городом Москвой, на юге с Одинцовским, на западе с Истринским, на севере с Солнечногорским муниципальными районами и городским округом Химки Московской области. Население района — 231 675 чел¹². (2024 г.).

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

Рисунок 3.1. Карта городского округа Красногорск



Источник: <http://yandex.ru/images/>

Красногорский район образован в сентябре 1932 г. путем преобразования Сходненского района. 07.10.1940 г. указом Президиума Верховного Совета РСФСР рабочий поселок Красногорск, насчитывавший в то время 20 тыс. жителей, был преобразован в город.

01.07.2012 г. в рамках проекта расширения Москвы из городского поселения Красногорск в состав района Кунцево ЗАО г. Москвы была передана территория площадью 570 га. Вместе с территорией из сельского поселения Барвихинское Одинцовского района переданные участки образуют площадку

¹¹ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

¹² <https://bdux.ru/naselenie/moskovskaya-oblast/n/krasnogorskiy/>



Рублево-Архангельское. Ранее планировалась к передаче также деревня Гольево данного поселения, но от этих планов отказались.

09.01.2017 г. законом № 186/2016-ОЗ муниципальное образование Красногорский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Красногорск с упразднением всех ранее входивших в него 2 городских и 2 сельских поселений.

23.04.2017 г. административно-территориальная единица Красногорский район была преобразована в город областного подчинения Красногорск с административной территорией.

Красногорск – является одним из наиболее динамично развивающихся городов России. В рейтинге устойчивого развития городов России, составляемом на основе 32 статистических показателей агентством SGM по методике McKinsey, Ernst&Young и др. по итогам 2015 г. Красногорск занимает 12-е место среди 179-ти крупных городов страны

Экономическая активность в районе в основном связана с обрабатывающей промышленностью и строительством; растет роль малого бизнеса. В 2011 г. объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных собственными силами работ и оказанных услуг составил 80,6 млрд руб., из которых 44,5% — доля промышленных организаций. Важнейшие предприятия района — ОАО "Красногорский завод им. С. А. Зверева", ООО "КНАУФ ГИПС", ООО "Первый полиграфический комбинат", ЗАО "Полиграфический комплекс "Экстра-М", ЗАО "Бецема", ОАО "Биомед им. И. И. Мечникова", ОАО "Красногорсклексредства".оборот розничной торговли за 2011 г. составил около 50 млрд руб.

Через район проходит федеральная автодорога М9 "Балтия" (Новорижское шоссе), а также автодороги Волоколамское шоссе, Р111 (Пятницкое шоссе). Помимо этого, территорию района пересекает железная дорога Москва — Рига.

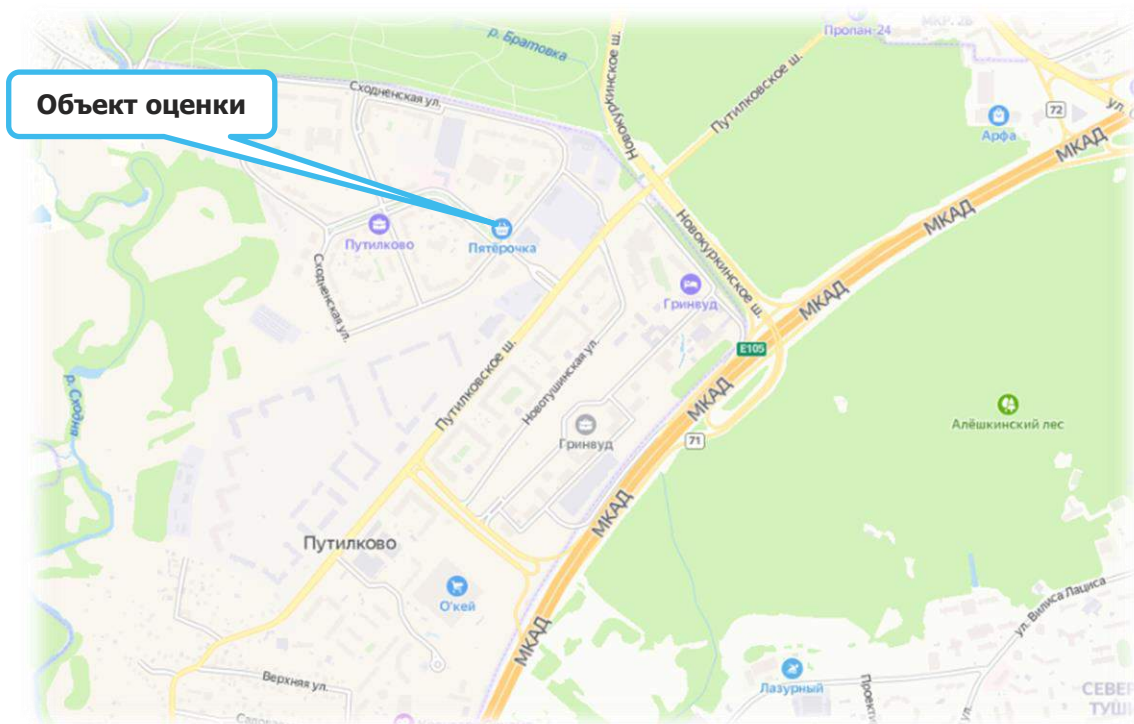
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

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

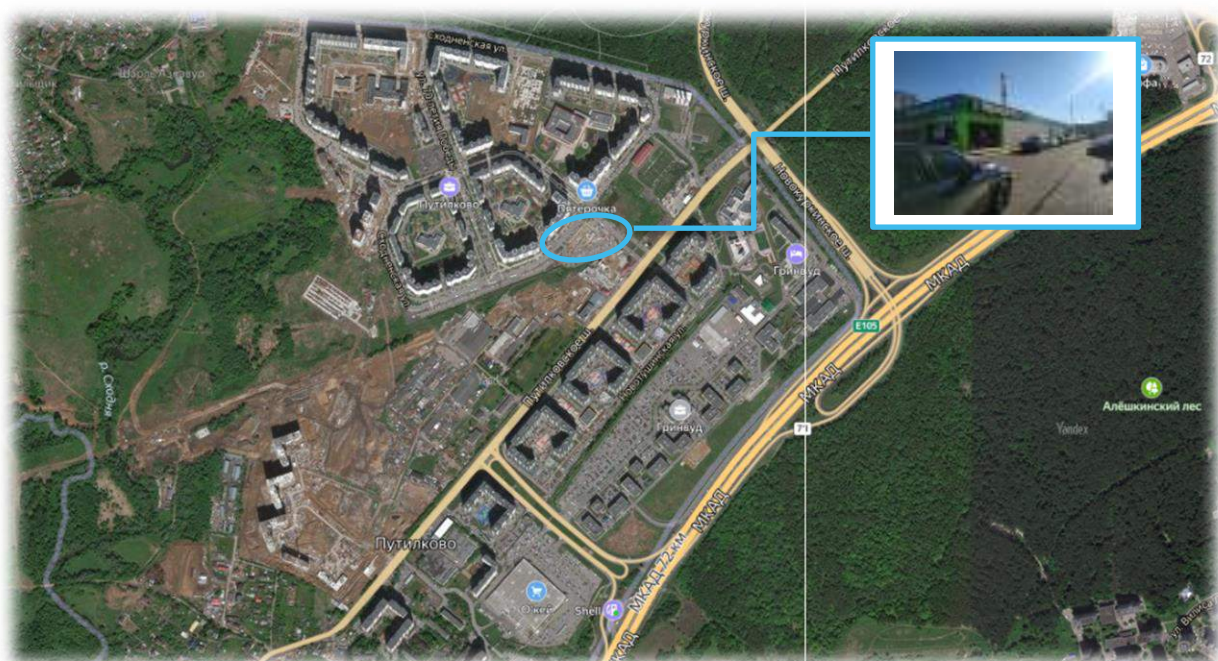
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в д. Путилково городского округа Красногорск Московской области, на первой линии домов ул. Сходненской в окружении многоквартирной жилой застройки. На расстоянии 1,5 км расположен МКАД. Местоположение объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком.



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

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

Остановка общественного наземного транспорта "Спасо-Тушинский бульвар" расположена непосредственно перед объектом оценки.

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН от 27.04.2021 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г. на земельный участок;
- копию Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г.;
- копию Договора аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.;
- копию Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 18.08.2021 г.;
- копию Градостроительного плана земельного участка №РУ50505000-MSK004481 от 28.08.2017 г.;
- копию долгосрочного договора аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.;
- копию дополнительного соглашения №1 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2021 г.;
- копию дополнительного соглашения №2 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2022 г.;
- копию договора №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.;
- копию технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копию технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- копии справок розничного товарооборота;



- 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 зарегистрировано право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право долгосрочной аренды ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., у оцениваемого здания существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости здания осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов¹³, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹⁴, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

¹³ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.5 Отчета, а также разделе 8.3 Отчета (справочно)

¹⁴ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета



Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания (магазин "Перекресток").

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

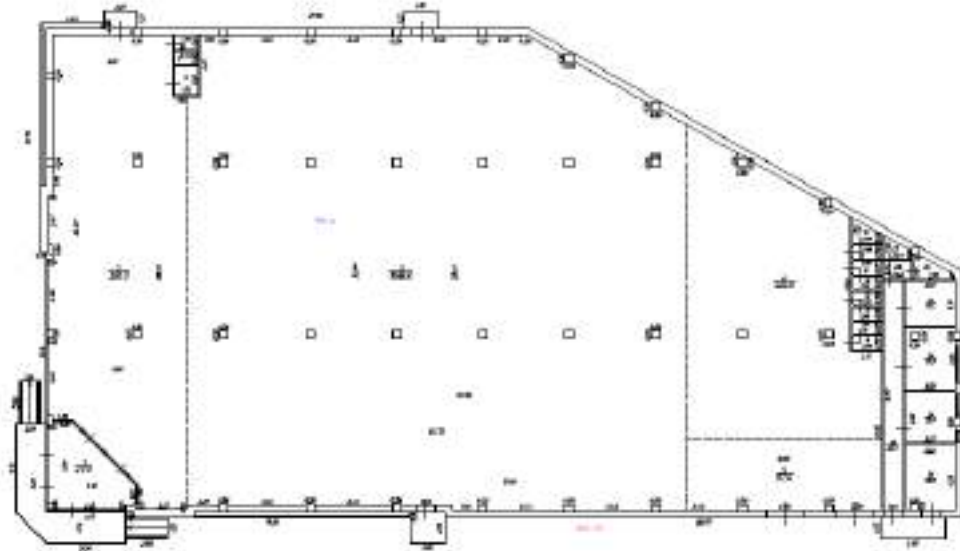
Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2019
Срок полезной службы, лет	55 ¹⁵
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	1 822,0
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹⁶	
Наружные и внутренние капитальные стены	Ячеисто-бетонные блоки, утеплитель, вентфасад
Фундамент	Нет данных
Материал перекрытия	Нет данных
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемых здания, кв. м	1 822,0
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

¹⁵ Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

¹⁶ https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 29.10.2019 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

- электроэнергия – договор №80703989 от 12.02.2020 г. с АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ";
- теплоэнергия – Договор №Д801380/19 от 27.08.2019 с ООО "ТЕРМОТРОН";
- холодное водоснабжение и стоки – Договор №Д848463/19 от 01.12.2019 г. с ООО "Жилищно-коммунальное хозяйство "Водоканал+".

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

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

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

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору №6/н от 04.12.2020 г. сроком до 04.12.2035 г. (15 лет). Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды



объекта оценки соответствуют верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта (Таблица 5.15 (соответствует верхней границе¹⁷).

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁷ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.12-5.13 раздела 5.4.5 Отчета, атакован через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 23 из 365

В соответствии с п. 5.3. долгосрочного договора аренды, Арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с письменным уведомлением арендодателя за 10 рабочих дней в случаях:

1. когда Арендодатель создает препятствие пользованию зданием в соответствии с условиями договора или назначением здания;
2. переданное здание имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены арендатором при осмотре зданием;
3. неисполнение заверений, предусмотренных п. 1.6. договора;
4. Арендодатель нарушил оно из нескольких обязательств, предусмотренных договором;
5. наличие обстоятельств, не связанных с действиями Арендатора, не позволяющие получить лицензию на право осуществления в здании розничной торговли алкогольной продукцией без ограничения крепости;
6. в случае наступления обстоятельств, указанных в абз. 1 п. 3.111. договора;
7. неисполнения/ненадлежащего исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.1.3. договора.

Условия данного пункта подлежат применению если указанные выше основания для отказа от договора не были устранены арендодателем в течение 40 рабочих дней с момента получения требования арендатора об их устранении.

Арендодатель вправе расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Согласно рекомендациям АРБ¹⁸ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

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

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. составляет 29 638 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Примечание. Средневзвешенная арендная ставка на 2024 г. по действующему договору аренды составляет 29 638 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- По данным NF Group по итогам 2023 г. максимальные ставки достигли 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. Ставки для супермаркетов площадью 1 000 – 2 000 кв. м составляют от 15 000 до 26 000 руб./кв. м/год.

¹⁸ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>



- 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 западному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 800 до 60 000 руб. кв. м/год с НДС (3 166 – 50 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 25 200 руб./кв. м/год с НДС (21 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 9,5 до 48,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 7,9 до 40,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями. (Таблица 5.15).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2024 г. по действующему договору аренды на уровне 29 638 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным в договоре аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.

По состоянию на дату оценки также заключен Договор №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г. сроком на 3 года. В соответствии с условиями договора часть земельного участка площадью 4 231,00 кв. м сдана в субаренду для размещения автоматизированного парковочного оборудования и систем видеонаблюдения для контроля периметра парковочного пространства.

Таблица 3.5. Основные условия Договора аренды нежилого здания

Номер, дата и срок действия договора аренды	Адрес	Фиксированная ставка арендной плата в период с 21.12.2020 г. до 20.02.2021 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период с 21.02.2020 г. до даты выдачи (включительно) Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата в период со следующего дня после выдачи Арендатору первой лицензии, позволяющей осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, руб./мес. без НДС	Примечание
Договор аренды б/н от 04.12.2020 г.	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	1 000,00	3 150 000,00	4 500 000,00	<p>Арендная плата не включает в себя оплату потребленных Арендатором в здании коммунальных услуг.</p> <p>Арендная плата включает в себя плату за владение и пользование зданием, пользование местами общего пользования, инженерно-технической инфраструктурой здания, земельным участком, на котором расположено здание, площадкой для хранения мусора, местом для размещения информационной конструкции, вывески и охладителей (конденсаторов) арендатора, а также плату за Эксплуатационные услуги.</p> <p>Арендатор за счет собственных средств производить текущий ремонт здания.</p> <p>Арендодатель производит за свой счет: капитальный ремонт здания; услуги по уборке МОП и прилегающей территории; услуги по вывозу мусора с территории МОП, за исключением мусора образовавшегося от деятельности Арендатора; услуги по содержанию и эксплуатации внешних инженерных систем (за исключением указанных систем внутри здания); оплачивать арендную плату за земельный участок.</p> <p>Арендодатель обязуется в срок не позднее 31.12.2021 г. в установленном законом порядке изменить вид разрешенного использования земельного участка с "Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации" на основной вид разрешенного использования "Предпринимательство" или иной основной вид разрешенного использования, предусматривающий в соответствии с применимым законодательством возможность использования земельного участка/здания в целях торговой деятельности.</p> <p>Арендная плата состоит из 2-х частей: фиксированная и переменная (плата с оборота). Начиная с 3 месяца аренды, арендная плата состоит из фиксированной ставки и платы с оборота.</p> <p>Ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота, за соответствующий оплачиваемый месяц аренды и фиксированной ставкой за тот же месяц, НДС не облагается.</p> <p>Если фиксированная ставка за соответствующий оплачиваемый месяц превысит или будет равна проценту от товарооборота за тот же месяц, то плата с оборота за такой месяц не начисляется и оплате не подлежит.</p> <p>Начиная с 5 года с даты подписания акта приема-передачи размер фиксированной ставки может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год на уровень инфляции (ИПЦ), но не более чем на 4% от действующего размера фиксированной ставки</p>

Источник: данные Заказчика



Таблица 3.6. Основные условия Договора субаренды части земельного участка

№ п/п	№ договора	Адрес	Общая площадь участка, кв. м	Арендуемая площадь участка, кв. м	Дата заключения	Срок договора, месяцев	Дата окончания	Арендатор	Фиксированная ставка арендной плата в период с 05.12.2022 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./год, без НДС
1	Договор №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	4 231,00	4 231,00	05.12.2022	36	05.12.2025	ООО УК "Смарт"	5 000,00	60 000,00
ИТОГО				4 231,00					5 000,00	60 000,00

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

Поскольку в конце срока аренды земельного участка не предполагается передача права собственности арендатору, то аренда оцениваемого земельного участка классифицируется как операционная аренда.

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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



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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_B — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1
Площадь, кв. м	1 822,0
Год постройки/реконструкции	2019
Хронологический возраст	5
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	45
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	60
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	54
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	53

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 земельным участкам, на которых расположено оцениваемое здание, подведены все коммуникации.

Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 16.03.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 22.03.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	16.03.2024 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра



Таблица 3.9. Фотографии объекта оценки



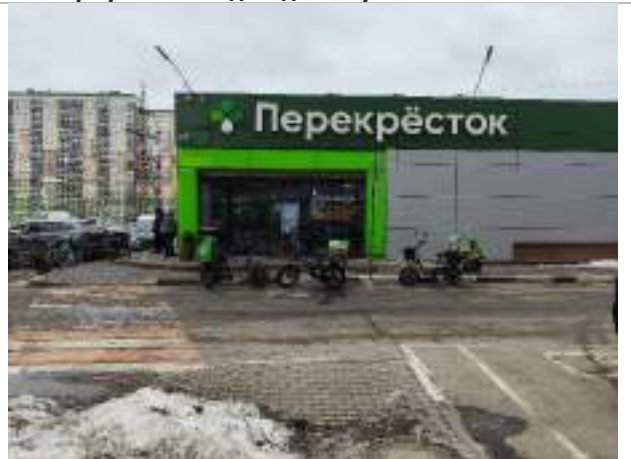
Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁹ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации²⁰ 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 Statrielt²¹, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 5–11 мес.

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

¹⁹ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

²⁰ 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.

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2024-goda>



РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

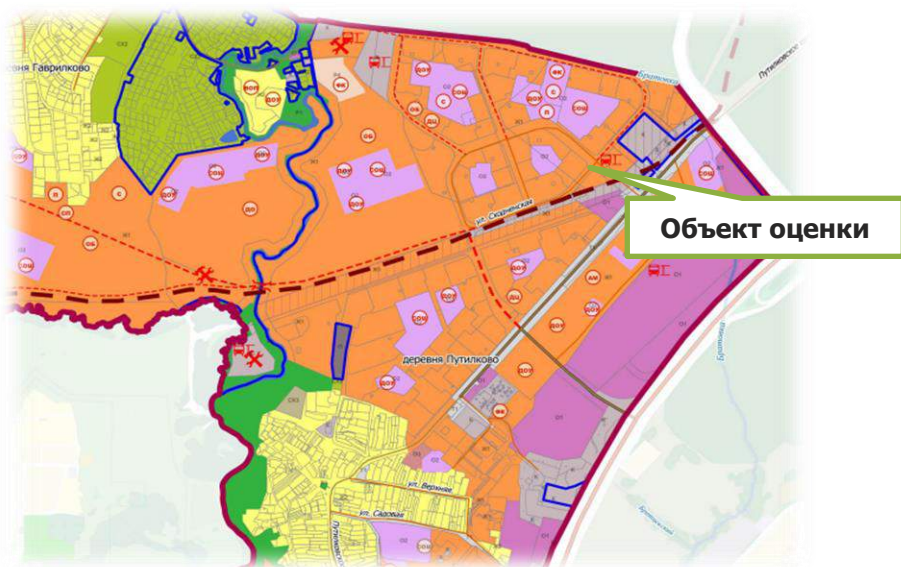
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану городского округа Красногорск Московской области территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана городского округа Красногорск Московской области приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с п. 2.2. ГПЗУ №РУ5050500-MSK004481 от 28.08.2017 г. основными видами разрешенного использования земельного участка являются: для размещения общественных зданий и сооружений, спортивных объектов, пожарных проездов, открытых автостоянок с подземными парковками. Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке общественных зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгово-офисного комплекса.</p>
Финансовая целесообразность и	<p>Рассматриваемый земельный участок расположены в д. Путилково г.о. Красногорск Московской области в окружении многоквартирной жилой застройки с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от объектов наземного транспорта.</p>

Критерий анализа максимальная продуктивность	Анализ транспорта. Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты). Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения торгового здания (магазин).
Вывод	Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



- Функциональные зоны ***
- Зона многоквартирной жилой застройки
 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
 - Многофункциональная общественно-деловая зона
 - Зона специализированной общественной застройки (зона размещения объектов социального, бытового, образовательного, культурного и религиозного назначения)
 - Общественно-производственная зона
 - Общественно-жилая зона

Источник: https://krasnogorsk-adm.ru/images/GENPLAN2019/GENPLAN2019_karta_FZ.pdf

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков 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 Федерации²²

- 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.

²² https://economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 35 из 365

- 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).
- 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.



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

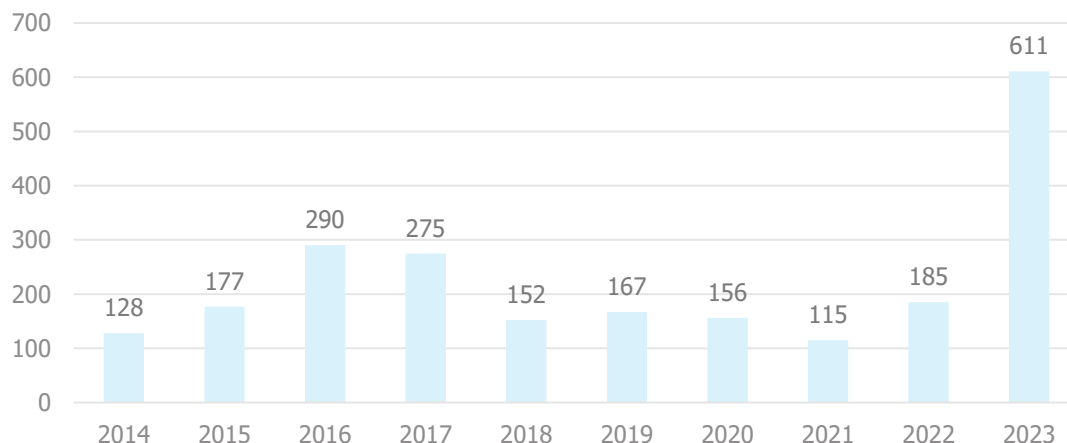


5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам 2023 г.²³

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.

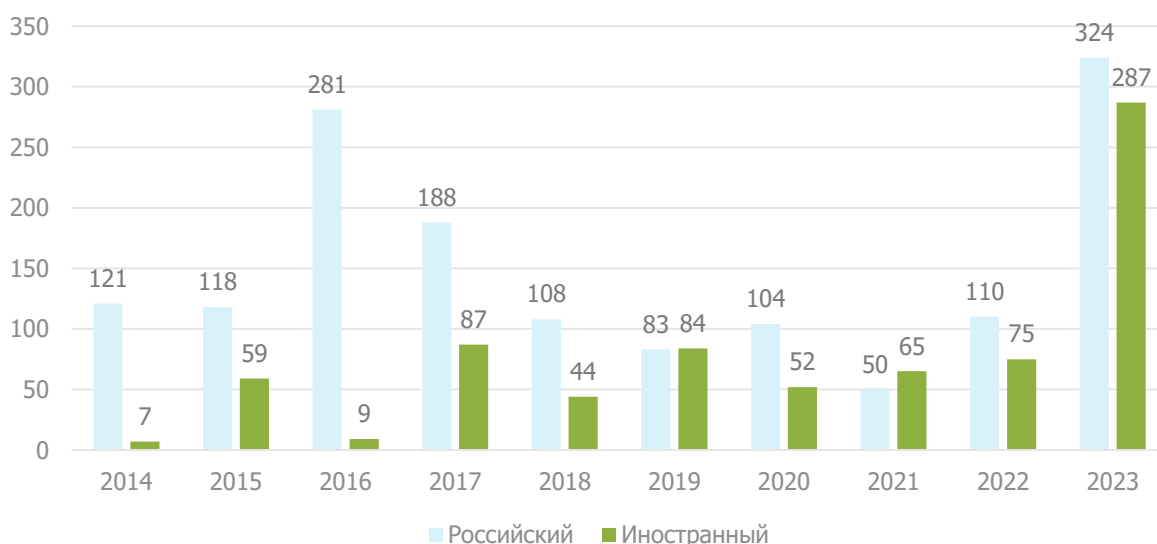
Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиций, млрд руб.



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/>

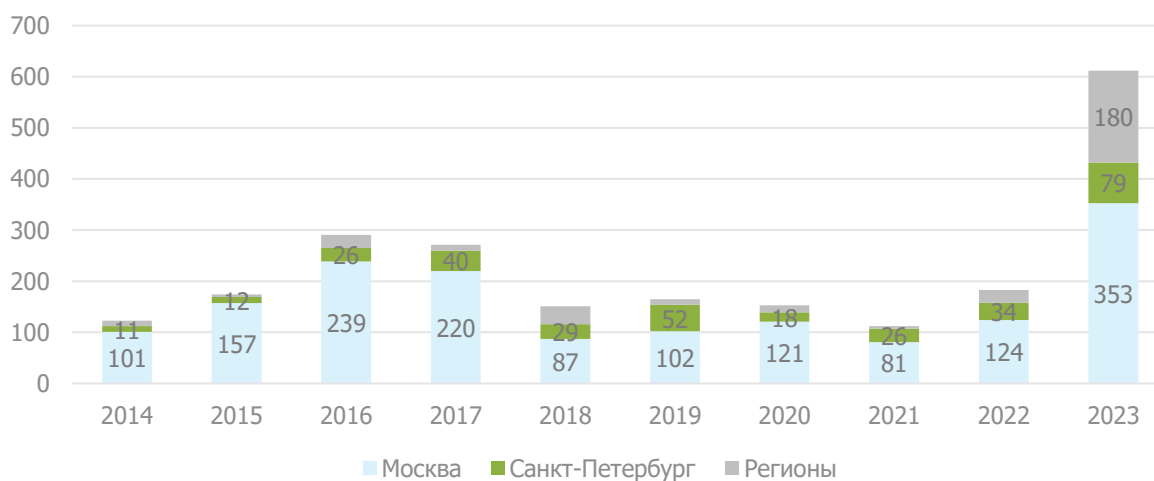
²³ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

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

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.



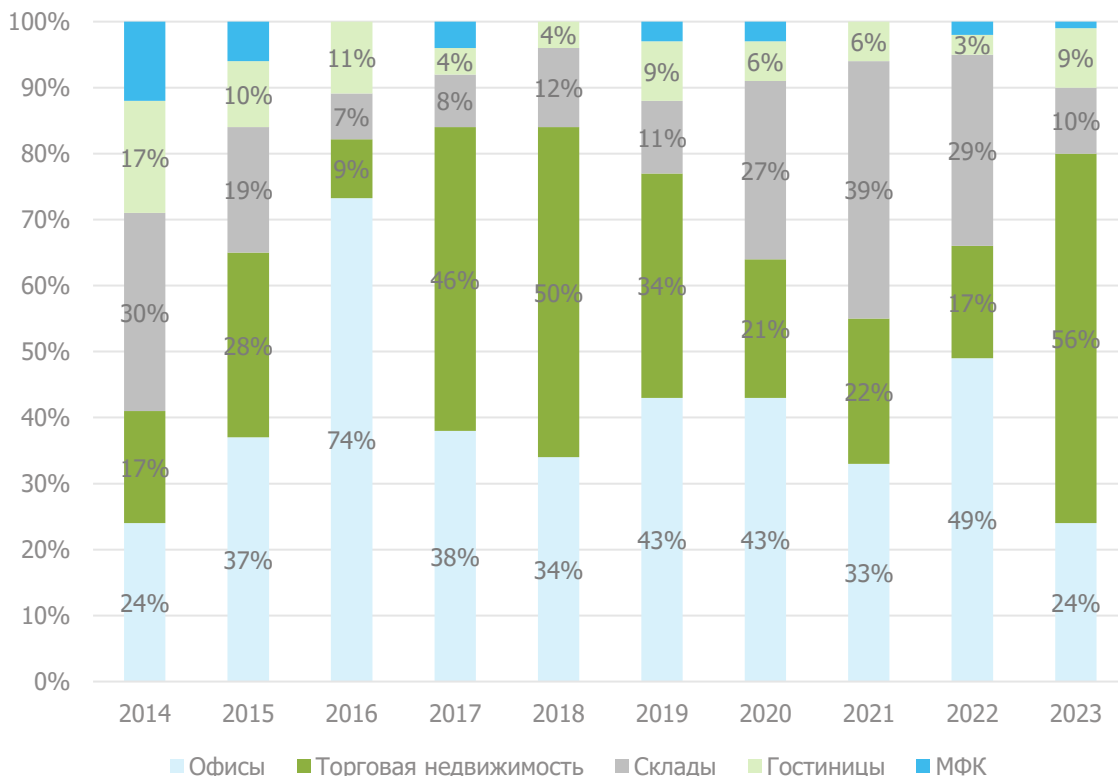
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-rynok-investitsiy/>

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;

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 — 8,76-11,24%, 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%	8,76-11,24% ²⁴
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
СтатРиелт	7,00%	8,00%	7,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda
Nikoliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/984/36um40u28qkcps9bl01x9m2tbmew8fwu.pdf
CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2023
Сборник рыночных корректировок (СРД-33, октябрь 2023 г.)	9,60%	10,80%	10,20%	Сборник рыночных корректировок (СРД-33, октябрь 2023 г.), под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2023
Лейфер (Москва)	5,70%	13,90%	9,80%	Справочник оценщика недвижимости-2023. " Торговая недвижимость и сходные типы объектов.". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
Среднее значение	8,76%	11,24%	10,00%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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 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 — 8,76-11,24 %, для офисных объектов — 9,5-10,5%, для складских объектов — 9,4–12,0%.

²⁴ с учетом данных табл. 5.4

- 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 операторов²⁵

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 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

²⁵ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>



Melon Fashion Group, Lime, Stockmann, Снежная Королева и Gloria Jeans, площади Zara на более чем 90% заняты Maag (Daher Group).

Кроме того, было место ожидания 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.

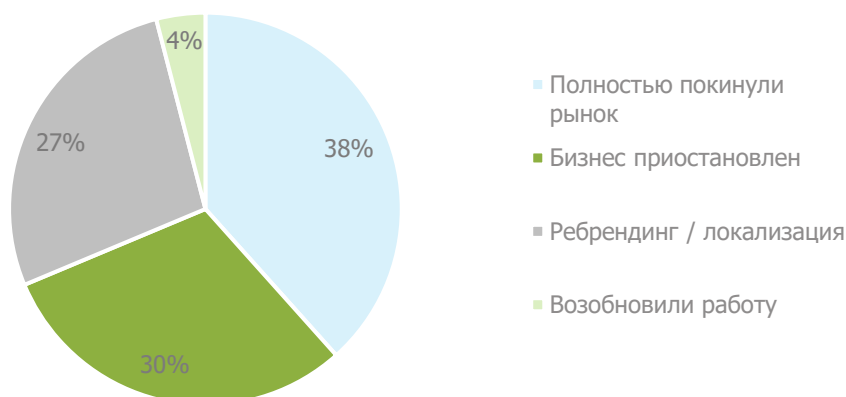
Одним из ключевых критериев инвестирования в торговые помещения является их расположение или расположение объектов, в которых они находятся. Среди нецентральных локаций, которые перспективны для вложений в ритейл, эксперты выделяют субрынки ЦДР-ТТК, Москва-Сити и западное направление ТТК-МКАД. Это локации 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 операторов²⁶

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.

²⁶ <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.²⁷

²⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁸

- 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.

²⁸ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki



Таблица 5.5. 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.²⁹

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.6. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	-9,91%/11,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-17,50%/-4,20%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, июль

²⁹ <https://nikoliers.ru/analytics/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>; <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2023>; <https://pfagroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yuywq3dd8.pdf>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				2023 г. Лейфер Л.А. (по мнению оценщиков и сотрудников банка) Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	–
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Направление, населенный пункт	-1,18%/+24,75%	ООО "ПФК" https://pfgroup.ru/upload/iblock/082/1nr9its4e5ajtknw5gvi88gln5eqp86.pdf Анализ и расчет АО "НЭО Центр"
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Субъект региона	-2,91%/0,00%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 7-е издание, 01.01.2024 г.
8	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-21,00%/+26,58%	Аналитический портал СтатРиелт ³⁰
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт ³¹
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/пристроенное/ОСЗ	-7,00%/+7,50%	Аналитический портал СтатРиелт ³²
11	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1 этаж, 2 этаж и т.д.	0,00%/+4,71%	Аналитический портал СтатРиелт ³³
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.

³⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3375-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

³¹ <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>

³² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3371-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

³³ <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>



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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный

размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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



Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY³⁴** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

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

Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.5–5.6.

³⁴ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.7. 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 5.8. 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 одеждыных бутиков	Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи	Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)	Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл
3	Аутлет-центр (outlet-center)	Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика)	Гипермаркет одежды	5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг	Склад-Бутик
4	Фестиваль-центр (Festival center)	Досугово-развлекательный центр с элементами торговли	Совокупность предприятий развлечений и общественного питания	Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)	Охотный ряд
5	Торгово-общественный центр	Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе	Гостиница, выставочные площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ³⁵	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"

³⁵ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости)
Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 55 из 365

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 5.9. 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.

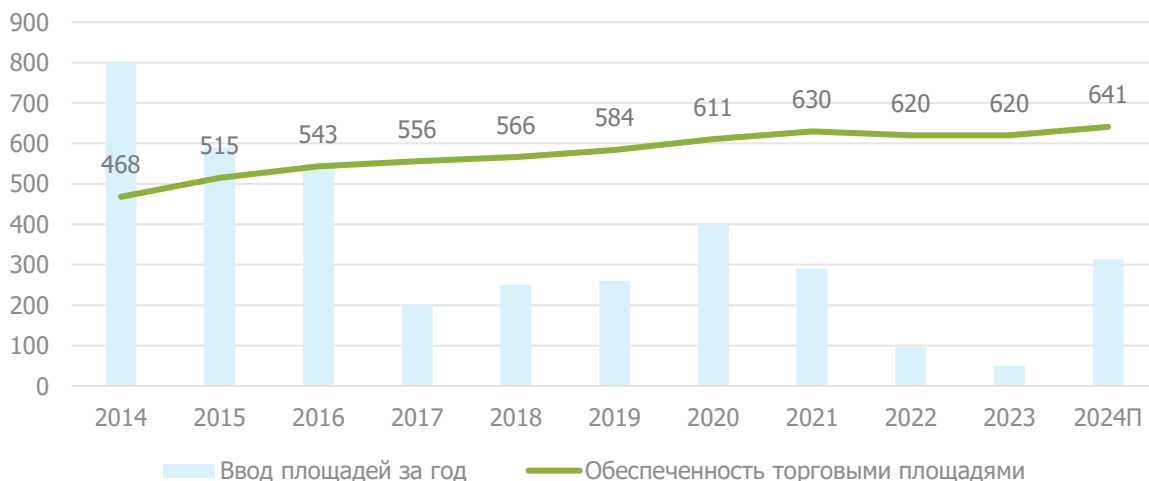
Развитие онлайн-торговли пока еще не оказывает существенного влияния на посещаемость торговых центров. Тем не менее, по данным Data Insight, по итогам 2023 г. доля онлайн-ритейла в общем объеме товарооборота составит 19%, что на 4 п.п. больше, чем годом ранее. В перспективе потребитель будет отдавать 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 5.10. 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-torgovyie-tsentry/>

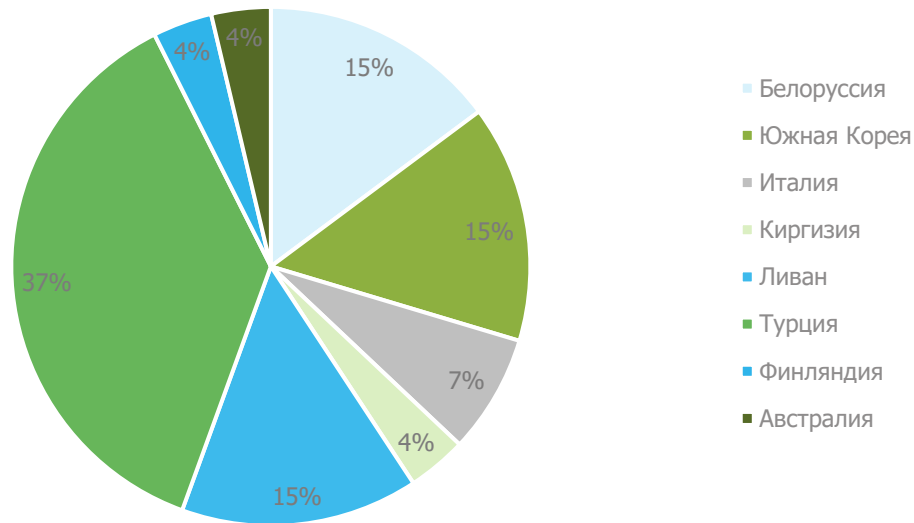
5.6.5. Спрос

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".

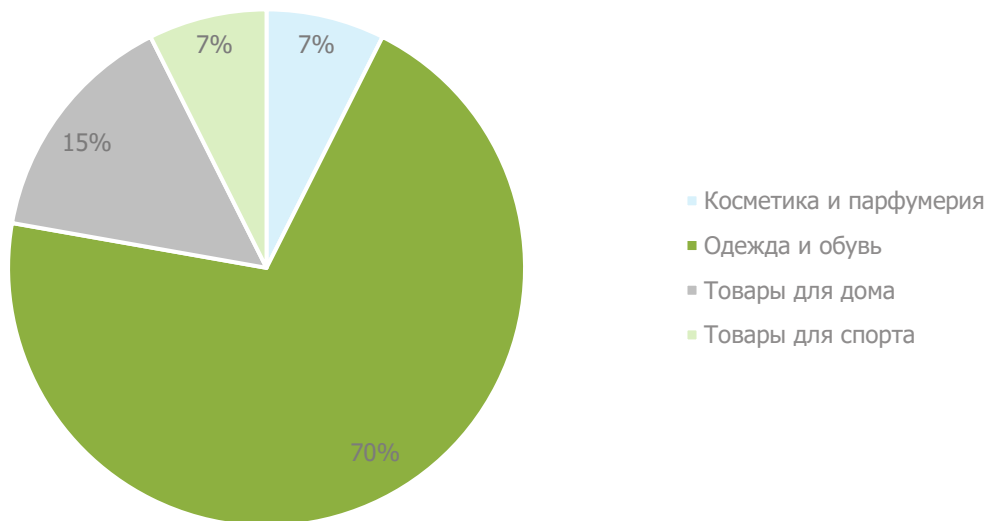
Российские бренды также демонстрировали высокие темпы развития. Помимо количественной экспансии, ритейлеры увеличивали форматы и расширяли ассортиментную матрицу. Изготавливать мужскую одежду на заказ начал дом моды Alena Akhmadullina. ZARINA также открыла магазин нового формата — ZRN MAN, где представлена 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/analytcs/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/analytcs/itogi-2023-moskva-torgovye-tsentry/>



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

	Авиапарк				Columbus		Метрополитен		Vegas Калининград	Vegas Крокус Сити			Ривьера	Саларис
Uniqlo	Rendez-Vous				LIME		Свободно	Rendez-Vous		Gloria Jeans			LIME	LIME
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
Dysho	LUSIO				EMKA		LAVARICE		All we need	IDOL	Tezenis	Madame Coco	CHARUEL	GATE31
Levi's	JNE				MUSTANG		JNE		JNE	JNE				MUSTANG
Bershka	ECBU				ECBU		ECBU		ECBU	ECBU			ECBU	ECBU
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 Müntz		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		MUDO	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	YC				YC								YC	YC
COS							12 STOREEZ		Tenerpaф					
Weekday	ANTA				sela									

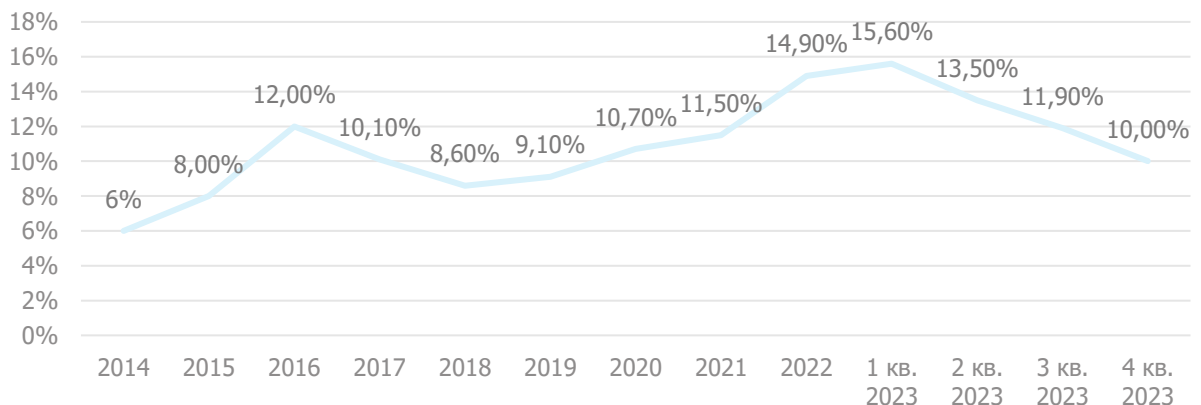
***По результатам обхода торговых центров Москвы в период с 10 по 26 ноября 2023 г.

■ - 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. Ставки для супермаркетов площадью 1 000 – 2 000 кв. м составляют от 15 000 до 26 000 руб./кв. м/год.

Таблица 5.11. 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"³⁶ во II полугодии 2023 г. средняя стоимость аренды торговой недвижимости по данным аналитиков по западному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 800 до 60 000 руб. кв. м/год с НДС (3 166 – 50 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 25 200 руб./кв. м/год с НДС (21 000 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 западному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 15 500 до 341 500 руб. кв. м с НДС (12 916–284 583 руб./кв. м без НДС). Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 176 000 руб./кв. м с НДС (146 666 руб./кв. м без НДС). Более подробная информация представлена в табл. ниже.

³⁶ <https://pfragroup.ru/upload/iblock/45f/3zz7uhuz30lb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf>

Таблица 5.12. Арендные ставки по западному 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. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)	5 400	60 000	25 200
От 10 км от МКАД до ММК (А-107) - г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	4 400	41 400	15 800
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Истра; г. Руза	3 800	36 000	15 100
За пределами МБК (А-108) - г. Волоколамск; пгт. Шаховская	3 800	28 000	10 300

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

Таблица 5.13. Цены предложений по западному 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. Красногорск; г. Москва (р-н Митино)	42 900	341 500	176 000
От 10 км от МКАД до ММК (А-107) - г. Звенигород; с. Павловская Слобода, пгт Нахабино; г. Дедовск	26 700	245 600	108 300
От ММК (А-107) до МБК (А-108) - г. Истра; г. Руза	21 400	170 500	89 400
За пределами МБК (А-108) - г. Волоколамск; пгт. Шаховская	15 500	135 000	49 400

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

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	160 000 000	718,0	222 841	https://www.cian.ru/sale/commercial/280506797/	Используется в качестве аналога
2	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	205 000 000	1 031,0	198 836	https://www.cian.ru/sale/commercial/299059079/	Используется в качестве аналога
3	Московская область, Химки, мкр. Сходня, пер. 1-й Дачный, 8	180 000 000	990,5	181 726	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_2346633361	Используется в качестве аналога
4	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А	250 000 000	1 026,0	243 665	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3046_m_2448267392	Используется в качестве аналога
5	Московская область, Химки, мкр. Левобережный, ул. Нахимова, 4Бс1	120 000 000	645,0	186 047	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/298828888/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади



№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
6	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 4с1	383 000 000	1 223,5	313 036	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/296422057/	Используется в качестве аналога
7	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Маяковского, 1А	195 000 000	1 450,0	134 483	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/298774474/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по состоянию
8	Московская область, Химки, мкр. Новогорск	126 000 000	1 260,0	100 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/289389686/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый типу и этажности
9	Московская область, Красногорск городской округ, Ильинское-Усово поселок, Ильинские Луга жилой комплекс, 8	129 000 000	379,0	340 369	https://www.cian.ru/sale/commercial/292798778/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по площади

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 100,0 до 340,3 тыс. руб./кв. м с НДС (от 83,3 до 283,6 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 9,5 до 48,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 7,9 до 40,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Ильинское ш., 14к1	850 000	1 071,0	9 524	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/288763938/
2	Московская область, Химки, мкр. Новогорск, кв Соколовская улица 5-й,	28 000	14,0	24 000	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/298258328/
3	Московская область, Красногорск городской округ, Гаврилково деревня, ул. 15-й Квартал, 6	550 000	500,0	13 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/292109116/
4	Московская область, Красногорск городской округ, Гаврилково деревня, ул. 15-й Квартал, 6	65 000	30,0	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/292109116/
5	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня, ул. Новотушинская, 3	312 000	120,0	31 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/190023173/
6	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня, ул. Новотушинская, 5	120 000	30,0	48 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/299556290/
7	Московская область, Красногорск городской округ, Путилково деревня, ш. Путилковское, 2ст1	567 000	420,0	16 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/293913069/
8	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Циолковского, 6	521 000	473,9	13 193	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/274143596/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
9	Московская область, Красногорск, мкр. Райцентр, ул. Комсомольская, 45	400 000	106,0	45 283	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/283858450/
10	Московская область, Красногорск, мкр. Чернево, ул. Карбышева, 13	750 000	450,0	20 000	https://krasnogorsk.cian.ru/rent/commercial/275878011/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.9. 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 западному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 3 800 до 60 000 руб. кв. м/год с НДС (3 166 – 50 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 25 200 руб./кв. м/год с НДС (21 000 руб. кв. м/год без НДС) и без операционных расходов.
- По данным "ПФР" во II полугодии 2023 г. средняя цена продажи торговой недвижимости по западному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 15 500 до 341 500 руб. кв. м с НДС (12 916–284 583 руб./кв. м без НДС). Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 176 000 руб./кв. м с НДС (146 666 руб./кв. м без НДС).
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 100,0 до 340,3 тыс. руб./кв. м с НДС (от 83,3 до 283,6 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 9,5 до 48,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 7,9 до 40,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам 2023 г.³⁷

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.

³⁷ 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

Таблица 5.16. 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	-15,00%/+17,65%	Аналитический портал "Statrielt" ³⁸
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	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,80%/-7,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) 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	–
6	Местоположение	Направление, населенный пункт	+13,51%/+26,00%	ООО "ПФК" https://pfagroup.ru/upload/iblock/k/082/1nr9its4e5ajtknw5gvix8gglN5eqp86.pdf
7	Линия расположения	1 линия, 2 линия	-17,00%/+20,48%	Аналитический портал "Statrielt" ³⁹
8	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не используется в расчетах	–
9	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	-5,00%/-6,00%	Аналитический портал "Statrielt" ⁴⁰
10	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого объекта аналога	Аналитический портал "Statrielt" ⁴¹
11	Рельеф	Рельеф участка	Не используется в расчетах	–
12	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не используется в расчетах	–
13	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
14	Наличие ИРД	Имеется/отсутствует	-13,38%/+15,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2024
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Индивидуально для каждого объекта аналога	Аналитический портал "Statrielt" ⁴²

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

³⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3383-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

³⁹ <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>

⁴⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

⁴¹ <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>

⁴² <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>



5.7.2. Сегментирование рынка земли

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

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

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

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

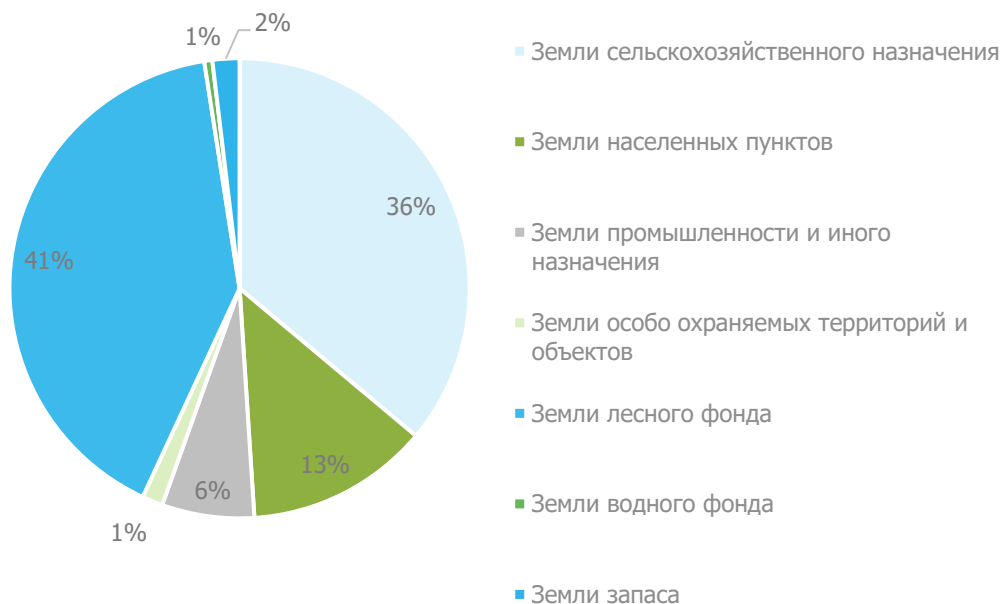
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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

5.7.3. Общая ситуация

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



Рисунок 5.11. 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.⁴³

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.⁴⁴

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.

⁴³ <https://news.ners.ru/zemlya-v-podmoskove-ne-podeshevet-nesmotrya-na-bolshie-rezervy.html>

⁴⁴ <https://zдание.info/2393/2467/news/10176>

Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30– 50 тыс. долл./сотка.

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

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

5.7.4. Предложение

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

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

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

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

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

Рынок земельных активов характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым



игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2021 г. Российским Аукционным Домом продано более 50 земельных участков в Москве и Московской области.⁴⁵

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 выставяемых объектах земельного рынка.

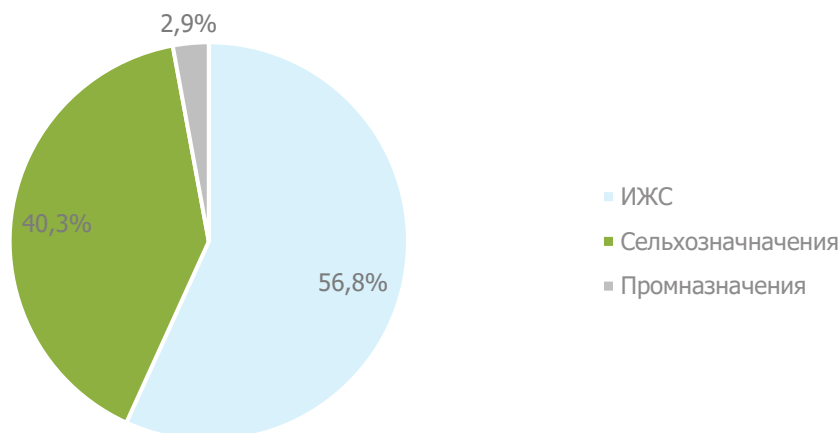
В первую очередь, причиной незаинтересованности в земельных участках является их вид разрешенного использования. Наиболее интересными для покупки являются земельные участки под жилищное строительство, которых на рынке крайне мало.

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 Авито⁴⁶ 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.

⁴⁵ <https://fbss.ru/itogi-rynka-aukcionnyh-prodazh-rad-po-moskovskomu-regionu-za-2021-god-cto-interesuet-investorov/polezno-znat/>

⁴⁶ https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/zemelynye_uchastki

Рисунок 5.12. 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.

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% внесут 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 имущественной 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, удаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

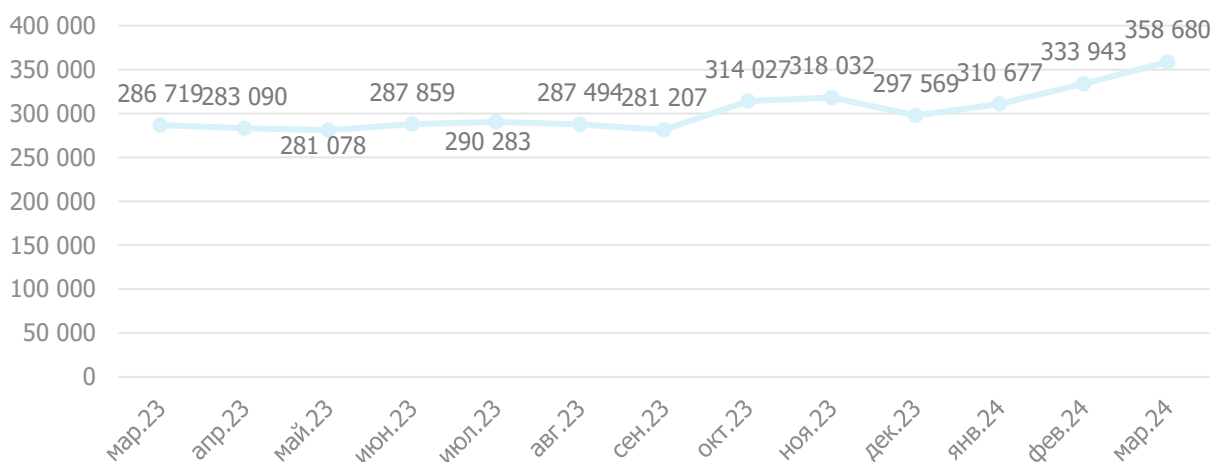
По мнению экспертов, в ближайшие годы ожидается продолжение роста цен на землю в Московском регионе. Это связано с дальнейшим развитием инфраструктуры, строительством новых жилых и коммерческих объектов, а также реализацией крупных инвестиционных проектов.

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 359 680 рублей за 1 сотку.

Рисунок 5.13. 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 дорогую 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 5.17. 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%



№	Направление	Цена за сотку, руб.	Прирост за год
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 в локации объекта оценки, составляет в среднем 1 577 000 руб./сот. Разброс цен (от 750 до 2 166 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 5.18. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. С НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Московская область, г.о. Балашиха, 16-ый км автодороги М7 "Волга"	130 000 000	84,90	1 531 213	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/297838586/	Используется в качестве аналога
2	Московская обл., г. Мытищи, мкр-н Химгородок, участок Леонидовка, пр. 5245	64 000 000	39,79	1 608 444	https://www.avito.ru/mytishi/zemelnye_uchastki/uchastok_398_sot_promnaznacheniya_2813547727	Используется в качестве аналога
3	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская	21 990 000	13,22	1 663 389	https://www.cian.ru/sale/commercial/295302819/	Используется в качестве аналога
4	Москва, СЗАО, р-н Куркино, Куркинское ш., 33АС2	91 500 000	61,00	1 500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/281351957/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по месторасположению
5	Московская область, Долгопрудный Спортивная ул., 2к1	42 750 000	57,00	750 000	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/294153310/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ВРИ
6	Московская область, Красногорск, мкр. Павшино, ул. Павшинская, 29	98 000 000	50,00	1 960 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/271353846/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ВРИ
7	Московская обл., Долгопрудный, Молодёжная ул., 2вл1	30 000 000	13,90	2 158 273	https://www.avito.ru/dolgoprudny/zemelnye_uchastki/uchastok_139_sot_promnaznacheniy_a_3295973938	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ВРИ

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. С НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
8	Московская область, Мытищи, мкр. Перловка, ул. Селезнева	69 900 000	61,00	1 145 902	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/298567492/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по ВРИ
9	Московская область, г. Долгопрудный, Молодежная ул.	30 000 000	13,85	2 166 065	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/291644686/	Не используется в качестве аналога, т.к. используем другой аналог более сопоставимый по месторасположению

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронвирусного 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 в локации объекта оценки, составляет в среднем 1 577 000 руб./сот. Разброс цен (от 750 до 2 166 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)⁴⁷.

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.

⁴⁷ IFRS 1, п. 3.



Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен⁴⁸.

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 выгоды⁴⁹.

Основные средства⁵⁰ 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 услуги⁵¹.

Балансовая стоимость⁵² — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁵³ — 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;

⁴⁸ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁴⁹ IAS 38, п. 8.

⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵¹ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵⁴.

Инвестиционное имущество⁵⁵ – 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 целях⁵⁶.

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 факторами⁵⁷.

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 стоимости⁵⁸.

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 принуждения⁵⁹.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁶⁰

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.⁶¹

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

⁵⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁵⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁵⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁵⁷ IAS 1, п. 7.

⁵⁸ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁵⁹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁰ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶¹ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁶²

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 оборудование⁶³.

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 актив⁶⁴.

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.

⁶² п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶³ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁶⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IFRS 16, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁶⁵.

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:⁶⁶

- 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 финансовой⁶⁷:

- 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

⁶⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁶⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁶⁷ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64



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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁶⁸.

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 актива⁶⁹.

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.

⁶⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁶⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁷⁰.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁷¹.

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 стоимости⁷².

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 таковых⁷³.

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 условиях⁷⁴.

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 обязательства⁷⁵.

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

⁷⁰ Фонд МСФО.

⁷¹ IFRS 13, п. 2.

⁷² IFRS 13, п. 3.

⁷³ IFRS 13, п. 11.

⁷⁴ IFRS 13, п. 15.

⁷⁵ IFRS 13, п. 16.



использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁷⁶.

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 обязательства⁷⁷.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁷⁸

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 дохода⁷⁹.

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

⁷⁶ IFRS 13, п. 27.

⁷⁷ IFRS 13, п. 32.

⁷⁸ IFRS 13, п. 38.

⁷⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁸⁰.

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁸¹

- 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 аудита⁸².

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 России⁸³.

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.

⁸⁰ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁸³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.



6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки⁸⁴.

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 оценки⁸⁵.

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 замещения⁸⁶.

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 создан⁸⁷.

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 целей⁸⁸.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁹:

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);

⁸⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁸⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁸⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);



- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁹⁰.

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 РФ⁹¹.

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 метод⁹² определения стоимости земли.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁹¹ "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).

⁹² Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁹³.

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 учитывать⁹⁴:

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁹⁵:

- 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);

⁹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

⁹⁵ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод⁹⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать⁹⁷:

- 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)⁹⁸.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹⁹:

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

⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

⁹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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 аренды земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды 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 оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

Сравнительный подход 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, 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 РФ¹⁰⁰. 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 аренды земельного участка, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

¹⁰⁰ 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 области¹⁰¹, к которому принадлежит объект оценки, за 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, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

¹⁰¹ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 10 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.14) и 10 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.18). Для определения справедливой стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения справедливой 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; • 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; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этажность; • 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 подхода¹⁰²

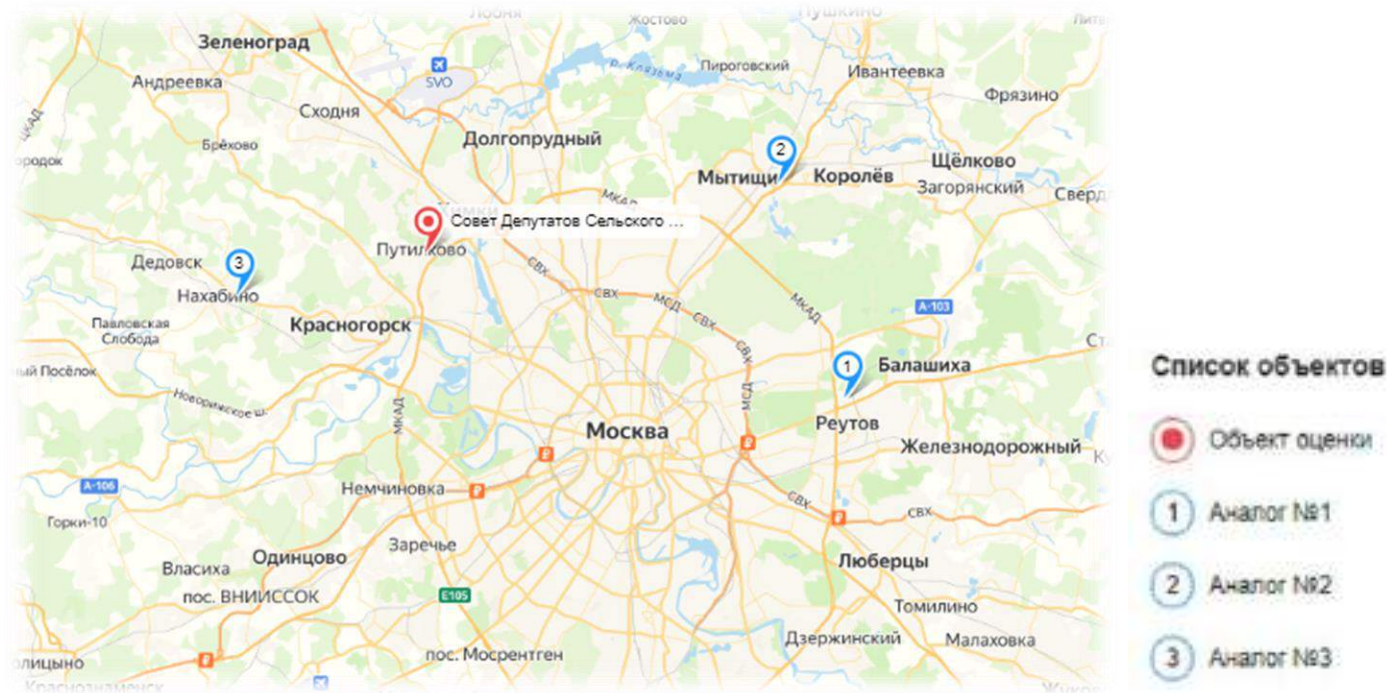
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреации	Земельный участок кад. номер: 50:15:0040502:6215, право долгосрочной аренды, площадь 84,90 сот., предназначенный под строительство делового центра, цена предложения 130,00 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок кад. номер: 50:12:0101703:956, право собственности, площадь 39,79 сот., предназначенный для строительства магазина, цена предложения 64,00 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок кад. номер: 50:11:0030205:453, право собственности, площадь 13,22 сот., предназначенный для строительства магазина, цена предложения 21,99 млн руб. (НДС не облагается)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	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, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, г.о. Балашиха, 16-ый км автодороги М7 "Волга"	Московская обл., г. Мытищи, мкр-н Химгородок, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская
		Новокуркинское шоссе	Горьковское шоссе	Ярославское шоссе	Волоколамское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Восток (до 10 км от МКАД)	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	Запад (от 10 км от МКАД до ММК (А 107))
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Деловое управление	Магазины	Магазины
11	Общая площадь земельного участка, сот.	42,31	84,90	39,79	13,22
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Получены ТУ (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	Электроснабжение на участке, (водоснабжение, канализация получено ТУ)
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	130 000 000	64 000 000	21 990 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

¹⁰² Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
19	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
20	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		130 000 000	64 000 000	21 990 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 531 213	1 608 444	1 663 389
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/297838586/ , т. +7 966 047-32-04	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/mytischizemelnyeuchastki/uchastok_398_sot_promnaznacheniya_2813547727 , т. +7 958-786-62-21	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/295302819/ , т. +7 964 795-63-93

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"







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



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода¹⁰³

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 822,00 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 718 кв. м, арендатор - Пятерочка, расположен в жилой застройке на 1-ой линии. МАП 1 421 700 рублей. Цена предложения 160 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 031 кв. м, арендатор Пятерочка, расположен на 1-я линии (внутриквартально), МАП - 1 665 000 рублей, УСН. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 205 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 990,5 кв. м, арендаторы: "Магнит", магазин "Магнит косметик", водомат, "Грумминг", салон красоты и ателье "Женская одежда", расположен 1-я линии (внутриквартально), в центре жилого массива, коттеджного поселка бизнес-класса, МАП - 1 445 000 руб. вкл. НДС. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 180 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - торговое помещение площадью 990,5 кв. м, арендаторы: Супермаркет Лента, Аксессуары, Оптика, Сухофрукты, Табак, Кондитерская, Цветы, Барбершоп, Турагентство, расположен 1-я линии, в центре жилого массива, коттеджного поселка бизнес-класса, МАП - 3 199 000 руб. УСН. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 383 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 026 кв. м. Арендатор: Пятерочка. МАП 2 100 000 руб. УСН. Расположен в жилой застройке на 1-ой линии. Цена предложения 250 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости						
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
6	Условия финансирования состоявшейся или	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	Типичные для данного сегмента рынка

¹⁰³ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

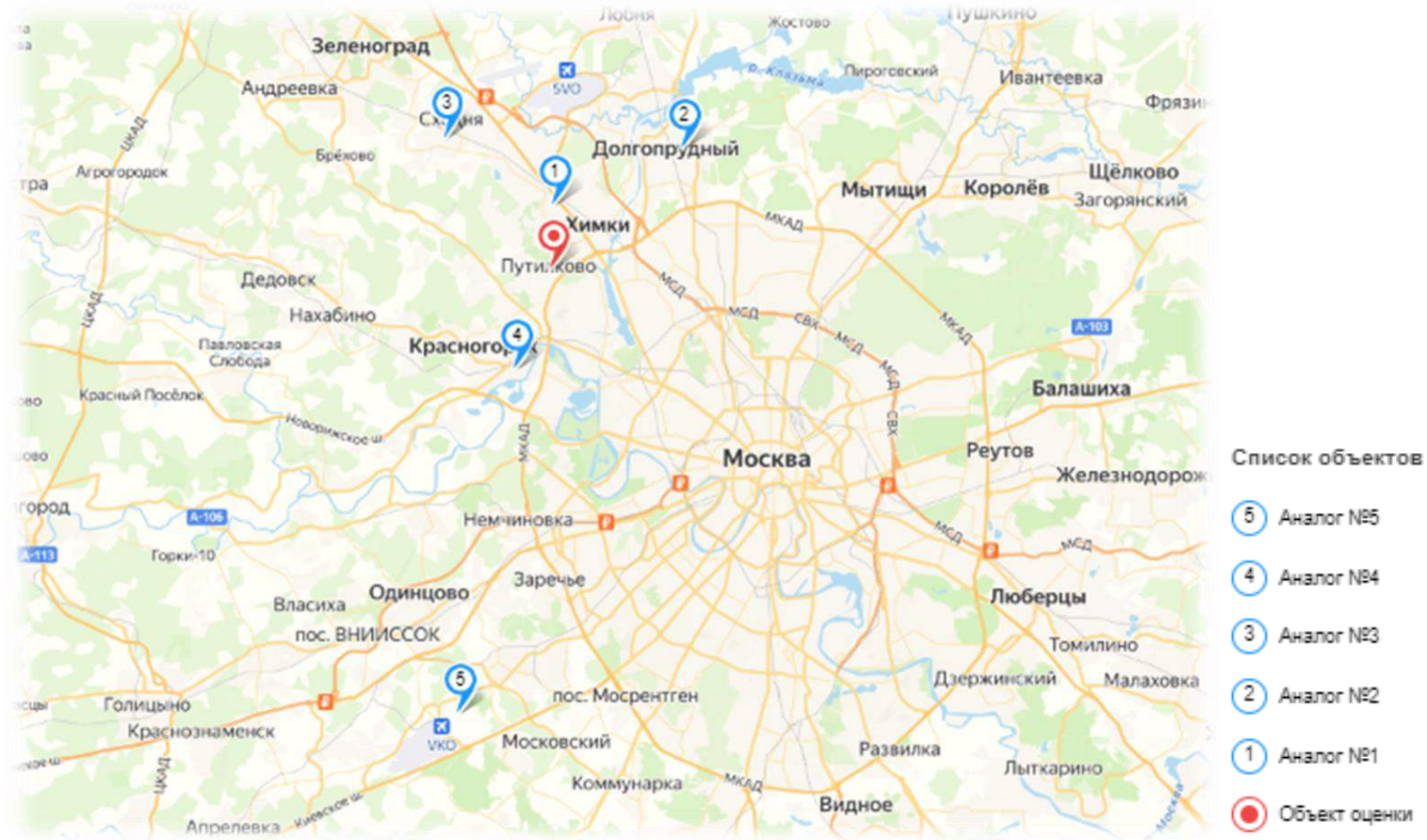
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	предполагаемой сделки						
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Московская область, Химки, мкр. Сходня, пер. 1-й Дачный, 8	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 4к1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А
		Московская область Новокуркинское шоссе	Московская область Ленинградское шоссе	г. Москва Дмитровское шоссе	Московская область Ленинградское шоссе	Московская область Волоколамское шоссе	г. Москва Киевское шоссе
		Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Север (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	718,00	1 031,00	990,50	1 223,50	1 026,00
12	Этажность	1	1	1	1	1	1
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 822,00	718,00	1 031,00	495,25	1 223,50	1 026,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	495,25	0,00	0,00



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	160 000 000	205 000 000	180 000 000	383 000 000	250 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	222 841	198 836	181 726	313 036	243 665
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/298339720/ , тел. +7 917 591-32-57	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/299059079/ , тел. 916 371-71-20	Информационный портал "ЦИАН", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/299106211/ , тел. +7 917 591-32-57	Информационный портал "ЦИАН", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/296422057/ , тел. +7 916 687-44-32	Информационный портал "ЦИАН", https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/ , тел. +7 965 166-03-85

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru



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

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

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

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	Для единого объекта недвижимости:
<ul style="list-style-type: none"> Условия финансирования или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Субъект региона; Категория земельного участка; Рельеф; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке 	<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; 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"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения земельного участка; Линия расположения; Разрешенный вид использования земельного участка; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на линию расположения; Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка; Корректировка на общую площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций 	Таблица 7.37

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для единого объекта недвижимости:		
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Субъект региона; Линия расположения; Тип объекта недвижимости; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка прав на земельный участок в составе ЕОН; Корректировка на торг; Корректировка на характеристику месторасположения объекта недвижимости. Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка; Корректировка на расположения; Корректировка на тип объекта недвижимости; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения 	Таблица 7.38

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по объектам-аналогам, 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 объектам-аналогам 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 стоимости земельного участка

Корректировка на состав передаваемых прав

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

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Statrielt¹⁰⁴. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

¹⁰⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3383-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



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

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,80	0,89	0,85
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-15,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			17,65%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3383-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-01-2024-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование параметра	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	-15,00%	-15,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Сборником рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024 и данным из Справочника оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А и аналитического портала Statrielt.

Таблица 7.8. Величина корректировки на торг для Московской области

№ п/п	Источник	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024	-12,00%	-15,00%	-12,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.	-7,50%	-15,80%	-11,70%
3	Аналитический портал "Statrielt", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda	-3,00%	-10,00%	-5,00%
	Среднее значение, %	-7,50%	-13,60%	-9,57%

Источник: анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере **(-9,57%)**.

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

Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Направление	Среднее значение цены предложения, руб./кв. м	Значение корректировки, %
1	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Запад (до 10 км от МКАД)	25 200	
2	Московская область, г.о. Балашиха, 16-ый км автодороги М7 "Волга"	Восток (до 10 км от МКАД)	22 200	13,51%
3	Московская обл., г. Мытищи, мкр-н Химгородок, участок Леонидовка, пр. 5245	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	20 000	26,00%
4	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская	Запад (от 10 км от МКАД до ММК (А 107))	20 500 ¹⁰⁵	22,93%

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 7.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, г.о. Балашиха, 16-ый км автодороги М7 "Волга"	Московская обл., г. Мытищи, мкр-н Химгородок, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская
	Каширское шоссе	Горьковское шоссе	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе
	Юг (до 10 км от МКАД)	Восток (до 10 км от МКАД)	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	Запад (от 10 км от МКАД до ММК (А 107))
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	13,51%	26,00%	22,93%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

¹⁰⁵ Поскольку объект-аналог №3 расположен в непосредственной границе от зоны "Запад до 10 км от МКАД" (~ в 14 км от МКАД), то Исполнителем было принято решение внести корректировку на уровне среднего значения для зон "до 10 км от МКАД" и "от 10 км от МКАД до ММК (А 107)" $20\ 500 = (25\ 200 + 15\ 800) / 2$



На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной данных, представленных на портале Satrielt¹⁰⁶. 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	0,90	0,83
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)		20,48%	
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)		-17,00%	

Источник: <https://statirelt.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.

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	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	—	0,00%	20,48%	0,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на разрешенное использование земельного участка

Вид разрешенного использования является важным ценообразующим фактором на рынке земельных участков. Данная корректировка вводилась на основании аналитического портала СтатРиелт¹⁰⁷. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже.

Таблица 7.13. Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков	Величина корректировки
Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6			1,00	0,0%
Деловое управление	4.1	0,67	1,39	0,94	-6,0%
Магазины	4.4	0,57	1,37	0,95	-5,0%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰⁶ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3392-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

¹⁰⁷ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



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

Таблица 7.14. Результаты расчета корректировки на вид разрешенного использования

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Разрешенный вид использования земельного участка	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Деловое управление	Магазины	Магазины
Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	-	-6,00%	-5,00%	-5,00%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт¹⁰⁸. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.15. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,742	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$

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>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.16. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	4 231,00	8 490,00	3 979,00	1 322,00
Корректировка на площадь, %	%	-	10,24%	-0,86%	-15,03%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

¹⁰⁸ <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>



Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании сборника рыночных корректировок, СРК - 2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2024. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	13,00%	18,00%	15,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-11,50%	-15,25%	-13,38%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2024

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

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации (%)		-13,38%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt¹⁰⁹. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,19	1,13	13,00%	-11,50%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,08	1,05	5,00%	-4,76%
4	Обеспеченные водопроводом	1,04	1,11	1,07	7,00%	-6,54%

¹⁰⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3206-na-kommunikatsii-zemnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
5	Обеспеченные канализацией	1,02	1,12	1,06	6,00%	-5,66%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	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://statrelt.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 приведен в таблице ниже.

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог №3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	Получены ТУ (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	Электроснабжение на участке, (водоснабжение, канализация получено ТУ)
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	-	0,00%	-12,84%	-10,22%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

Корректировка на состав передаваемых прав для земельного участка в составе ЕОН

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

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.21. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	для торговых объектов на расстоянии до 5 км до центра	для торговых объектов на расстоянии 5-10 км от центра
Отношение удельной цены объекта, земельный участок которого в собственности к удельной цене объекта с земельным участком в аренде	1,092	1,11
Корректировка (у объекта оценки земельный участок в собственности)	9,20%	11,00%
Корректировка (у объект оценки земельный участок в аренде)	-8,42%	-9,91%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

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

Таблица 7.22. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№5
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	11,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



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

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

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

Таблица 7.23. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-4,20%	-17,50%	-10,65%	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, июль 2023 г. Лейфер Л.А. (по мнению оценщиков и сотрудников банка)
2	-10,00%	-14,00%	-12,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2024
Среднее значение, %			-11,58%	

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 (-11,58%).

Корректировка на местоположение

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета. Расчет корректировки представлен к таблице ниже.

Таблица 7.24. Расчет корректировки на местоположение

№ п/п	Административные округа / Территориальные зоны	Направление	Среднее значение цены предложения, руб./кв. м	Значение корректировки, %
1	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Запад (до 10 км от МКАД)	25 200	
2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	22 500	12,00%
3	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Север (до 10 км от МКАД)	20 200	24,75%
4	Московская область, Химки, мкр. Сходня, пер. 1-й Дачный, 8	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	22 500	12,00%
5	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 4к1	Запад (до 10 км от МКАД)	25 200	0,00%

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 7.25. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Московская область, Химки, мкр. Сходня, пер. 1-й Дачный, 8	Московская область, г. Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 4к1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А
	Каширское шоссе	Ленинградское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Киевское шоссе
	Юг (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Север (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		12,00%	24,75%	12,00%	0,00%	-1,18%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на статус населенного пункта

Цена предложения недвижимости зависит от статуса населенного пункта, в котором он находится. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

В рамках данного Отчета корректировка на статус населенного пункта была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого представлены в Справочнике коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 7-е издание, 01.01.2024 г.

Таблица 7.26. Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка

Местоположение	Коэффициент	Величина корректировки
Московская область	1	0,00%
Москва	1,03	-2,91%

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 7-е издание, 01.01.2024 г.

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

Таблица 7.27. Расчет корректировки на статус населенного пункта для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область	г. Москва
Корректировка на субъект региона объекта (%)		0,00%	-2,91%	0,00%	0,00%	-2,91%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала СтатРиелт¹¹⁰. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.28. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,69	0,79
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 2 линия)		33,33%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия, объект-аналог - 1 линия)		-25,00%

¹¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3375-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>



Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект-аналог - 1 линия (внутриквартально))		26,58%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия (внутриквартально), объект-аналог - 1 линия)		-21,00%

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/3375-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-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.

Таблица 7.29. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	26,58%	26,58%	0,00%	26,58%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Коммерческие здания и помещения бывают трех видов: отдельностоящее здание, пристроенное здание, встроенное помещение. Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что отдельностоящее здание дороже пристроенных зданий и встроенных помещений.

В случае, когда оцениваемый объект и объекты-аналоги не сопоставимы по виду объекта недвижимости, Оценщик применял корректировку на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А. Данные представлены в таблице ниже.

Таблица 7.30. Корректирующие коэффициенты в зависимости от типа объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,83	0,99	0,91
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	1,00	0,96

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на тип объекта недвижимости представлен в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.31. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Объект оценки/Объект-аналог	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение
Отдельностоящее здание	0,00%	9,89%
Встроенное помещение	-9,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.32. Расчет корректировки на тип объекта недвижимости

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	9,89%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

Корректировка на общую площадь объект оценки была рассчитана на основании данных, представленных на портале Statrielt¹¹¹.

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

Таблица 7.33. 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 7.34. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	718,00	1 031,00	990,50	1 223,50	1 026,00
Корректировка на размер общей площади, %	-	-13,84%	-8,71%	-9,29%	-6,17%	-8,78%

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 Statrielt¹¹².

¹¹¹ <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>

¹¹² <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 7.35. 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://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/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 7.36. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Этаж расположения	1	1	1	1, 2	1	1
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	4,71%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.37, Таблица 7.38).

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

458 028 000 (Четыреста пятьдесят восемь миллионов двадцать восемь тысяч) руб.



Таблица 7.37. 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)	-	1 531 213	1 608 444	1 663 389
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-15,00%	-15,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	1 531 213	1 367 178	1 413 880
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	-	1 531 213	1 367 178	1 413 880
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	-	1 531 213	1 367 178	1 413 880
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,57%	-9,57%	-9,57%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 384 727	1 236 384	1 278 619
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	-	1 384 727	1 236 384	1 278 619
8	Характеристики местоположения земельного участка	Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково	Московская область, г.о. Балашиха, 16-ый км автодороги М7 "Волга"	Московская обл., г. Мытищи, мкр-н Химгородок, участок Леонидовка, пр. 5245	Московская область, Красногорск городской округ, Нахабино рп, ул. Советская
		Новокуркинское шоссе	Горьковское шоссе	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	Запад (до 10 км от МКАД)	Восток (до 10 км от МКАД)	Северо-Восток (до 10 км от МКАД)	Запад (от 10 км от МКАД до ММК (А 107))
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 571 852	1 557 844	1 571 766
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	Московская область	Московская область
	Корректировка на статус субъекта региона (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 571 852	1 557 844	1 571 766
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	20,48%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 571 852	1 876 921	1 571 766
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 571 852	1 876 921	1 571 766
12	Разрешенное использование земельного участка	Комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации	Деловое управление	Магазины	Магазины
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	-6,00%	-5,00%	-5,00%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 477 541	1 783 075	1 493 178
	Площадь земельного участка, сот.	42,31	84,90	39,79	13,22
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	10,24%	-0,86%	-15,03%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 628 863	1 767 811	1 268 767
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 628 863	1 767 811	1 268 767
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 628 863	1 767 811	1 268 767
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 628 863	1 767 811	1 268 767
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Отсутствует
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-	-13,38%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	1 410 932	1 767 811	1 268 767
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	Получены ТУ (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	Электроснабжение на участке, (водоснабжение, канализация получено ТУ)
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-12,84%	-10,22%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 410 932	1 540 905	1 139 093
19	Показатель совокупной корректировки	-	52,70%	89,74%	77,74%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,90	1,11	1,29
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	44,15%	25,93%	29,93%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС	-	-	-	1 363 276
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	-	-	-	1 363 276
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.	-	-	-	42,31
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	-	-	-	57 680 000
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	-	-	-	48 067 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.38. Расчет стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	222 841	198 836	181 726	313 036	243 665
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	222 841	198 836	181 726	313 036	243 665
	Состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды
4	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок в составе ЕОН (%)	-	11,00%	0,00%	0,00%	0,00%	11,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	247 354	198 836	181 726	313 036	270 468
	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	Типичные для данного сегмента рынка
5	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	247 354	198 836	181 726	313 036	270 468
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	247 354	198 836	181 726	313 036	270 468
7	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,58%	-11,58%	-11,58%	-11,58%	-11,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 723	175 821	160 692	276 802	239 161
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024	Март 2024
8	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	218 723	175 821	160 692	276 802	239 161

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г.о. Красногорск, д. Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, д. 1	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, ул. Марии Рубцовой, 5к1	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	Московская область, Химки, мкр. Сходня, пер. 1-й Дачный, 8	Московская область, Красногорск, мкр. Павшинская пойма, бул. Красногорский, 4к1	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Рассказовская, 22А
		Новокуркинское шоссе	Ленинградское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Киевское шоссе
	Запад (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Север (до 10 км от МКАД)	Северо-Запад (до 10 км от МКАД)	Запад (до 10 км от МКАД)	Юго-Запад (до 10 км от МКАД)	
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	12,00%	24,75%	12,00%	0,00%	-1,18%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	244 969	219 341	179 975	276 802	236 348	
10	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область	г. Москва
	Корректировка на субъект региона (%)	-	0,00%	-2,91%	0,00%	0,00%	-2,91%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	244 969	212 952	179 975	276 802	229 464
11	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия (внутриквартально)	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	26,58%	26,58%	0,00%	26,58%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	244 969	269 560	227 816	276 802	290 460
12	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	9,89%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	244 969	269 560	227 816	304 178	290 460
13	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	1 822,00	718,00	1 031,00	990,50	1 223,50	1 026,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-13,84%	-8,71%	-9,29%	-6,17%	-8,78%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	206 649	285 402	264 961
14	Этаж расположения	1	1	1	1	1	1
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	4,71%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
15	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 059	246 087	216 386	285 402	264 961
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	48,42%	74,53%	64,16%	27,64%	62,03%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,07	1,34	1,56	3,62	1,61
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,26%	13,16%	15,29%	35,49%	15,81%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м						251 387
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						251 387
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб., в том числе:						458 028 000
	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.						57 680 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						381 690 000

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 действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим договором аренды.

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:

- (a) 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 расходов¹¹³.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.04.2021 г., на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)¹¹⁴, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующему договору аренды в период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г. составляет 29 638 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

¹¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹¹⁴ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.15 раздела 5.4.6 Отчета



Примечание. Средневзвешенная арендная ставка на 2024 г. по действующему договору аренды составляет 29 638 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта составляют:

- По данным NF Group по итогам 2023 г. максимальные ставки достигли 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. Ставки для супермаркетов площадью 1 000–2 000 кв. м составляют от 15 000 до 26 000 руб./кв. м/год.
- 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 цена продажи торговой недвижимости по западному направлению в зависимости от удаления от Москвы варьируется от 15 500 до 341 500 руб. кв. м с НДС (12 916–284 583 руб./кв. м без НДС). Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в экономической зоне на Западе (до 10 км от МКАД) составляет 176 000 руб./кв. м с НДС (146 666 руб./кв. м без НДС). Более подробная информация представлена в табл. ниже.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 9,5 до 48,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (от 7,9 до 40,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями. (Таблица 5.17).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка на 2024 г. по действующему договору аренды на уровне 29 638 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует рыночным значениям (приближена к верхней границе рыночного диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого здания определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным в Договоре аренды №6/н от 04.12.2020 г.

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

- (а) состояние и местонахождение актива; и
- (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 аренды¹¹⁵, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на действующего договора аренды.

В соответствии с условиями долгосрочного договора аренды арендная плата состоит из двух частей: фиксированной и переменной (плата с оборота). По данным, предоставленным Заказчиком, по состоянию на дату оценки, Арендатором получена лицензия, позволяющая осуществлять в здании розничную продажу алкогольной продукции, также не было заключено никаких дополнительных соглашений о снижении ставки, поэтому величина фиксированной арендной платы принята на

¹¹⁵ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета [Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00 c24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27](#)
Страница 125 из 365

уровне 4 500 000 руб. в мес. согласно Договору аренды нежилого здания от 04.12.2020 г. Таким образом величина арендной платы на первый прогнозный период составила **54 526 684 руб./год**¹¹⁶. По состоянию на дату оценки Заказчиком предоставлена информация о величине товарооборота за период с 01.09.2023 г. - 31.01.2024 г. Согласно условиям договора аренды ежемесячный размер платы с оборота исчисляется как положительная разница между суммой равной 6% от товарооборота и фиксированной ставкой за тот же месяц. Фактическая величина переменной арендной ставки меньше фиксированной платы, поэтому в рамках настоящего Отчета величина переменной арендной платы не учитывалась.

Величина переменной арендной ставки представлена в таблице ниже.

Таблица 8.1. Расчет величины переменной арендной ставки (% с товарооборота)

Период	Товарооборот, руб.	% с товарооборота	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота), руб.	Разница между переменной и фиксированной арендной ставкой, руб.
01.09.2023 - 31.09.2023	49 332 507,80	6%	2 959 950,47	-1 240 049,53
01.10.2023 - 31.10.2023	54 675 956,28	6%	3 280 557,38	-919 442,62
01.11.2023 - 31.11.2023	54 825 189,31	6%	3 289 511,36	-910 488,64
01.12.2023 - 31.12.2023	65 827 007,43	6%	3 949 620,45	-250 379,55
01.01.2024 - 31.01.2024	54 763 434,39	6%	3 285 806,06	-914 193,94

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

По состоянию на дату оценки также заключен Договору №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г. сроком на 3 года. В соответствии с условиями договора часть земельного участка площадью 4 231,00 кв. м сдана в субаренду для размещения автоматизированного парковочного оборудования и систем видеонаблюдения для контроля периметра парковочного пространства.

В рамках настоящего Отчета величина арендной платы части земельного участка принималась на основании действующего договора субаренды в размере **60 000,00 руб./год без НДС**.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁷. Подробное описание

¹¹⁶ 54 526 684 руб./год = 4 500 000 (арендная плата в месяц на 2024 г.) * 12 мес./365 дней * 276 дней (до конца 2024 года с даты оценки) + 4 500 000 (арендная плата) * 4% * 12 мес./365 дней * (89) (кол-во дней в 2025 году до конца прогнозного периода).

¹¹⁷ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. С.134. Передача через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00 c24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 126 из 365



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"¹¹⁸ аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком был предоставлен долгосрочный договор аренды на оцениваемое здание. В ходе анализа данного договора Исполнитель выяснил, что все расходы по данному договору несет Арендатор, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- арендная плата за земельный участок.

Величина налога на имущество

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

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

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2015 г. в Московской области расчет налога на имущества торговых центров (комплексов) общей площадью от 1 000 кв. м и помещений в них, производится от кадастровой, а не балансовой стоимости объекта. В 2023 г. и в последующих годах налог на имущество в Московской области составляет 2,0% от кадастровой стоимости¹¹⁹.

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 638 584 руб./год**.

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога с 01.01.2024 г., %	Величина налога на имущество, руб./год
131 929 214	2,0	131 929 214 руб. × 2,0% = 2 638 584

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как СК ГАЙДЕ, Альфастрахование, ГУТА-Страхование, находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

¹¹⁸ Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

¹¹⁹ Источник: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/06b7d1760137a100d9b46bd8380cd4a25fbc809/c24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
Страница 127 из 365

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

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

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,05% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **233 461 руб./год**.

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

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

Таблица 8.4. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	459 519 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	444 201 700
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	451 860 350

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, принималась по данным Заказчика, и составила **504 674 руб./год**¹²⁰.

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 13,3010%¹²¹);

¹²⁰ $A_{пл} = 2,84 \text{ руб./ кв. м} \times 4,2 \times 1,0 \times 10 \times 4 \text{ 231 кв. м} = 504 \text{ 673,68 руб. в год}$ (Уведомление №1.2.5/616 от 02.02.2023 г. Администрации городского округа Красногорск Московской области)

¹²¹ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>



n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹²²).

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

$$PФ = SFF \times FV(3_c),$$

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 НДС¹²³;

D_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹²⁴);

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

Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	6,61%	4,16%	4,00%
Прогнозный период	0,78	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	0,22
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,01
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2381

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

¹²²Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹²³ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

¹²⁴К "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%.

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	80 000	100 000	https://arkosspb.ru/news/tpost/i/d16dg6fh1-sebestoimost-vozvedeniya-kommercheskoi-n
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		75 000	
Общая площадь	кв. м		1 822,0	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		136 650 000	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	22.03.2024
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	13,3010%
Площадь объекта оценки, кв. м	1 822,0
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	136 650 000
Доля СМР в стоимости строительства, %	83% ¹²⁵
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	112 736 250
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹²⁶
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ¹⁰⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹²⁷
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	16 910 438
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2381
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	37 848 005
Фактор фонда возмещения	0,0119
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	451 383

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода

¹²⁵ http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17

¹²⁶ 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%.

¹²⁷ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.



приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.9.

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды на 15 лет), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения – 10,00%.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	СтатРиелт	7,00%	8,00%	7,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2024-goda
2	Nikoliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/upload/iblock/984/36um40u28qkcps9bl01x9m2tbmew8fwu.pdf
3	CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iv-kv-2023
4	Сборник рыночных корректировок (СРД-33, октябрь 2023 г.)	9,60%	10,80%	10,20%	Сборник рыночных корректировок (СРД-33, октябрь 2023 г.), под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2023
5	Лейфер (Москва)	5,70%	13,90%	9,80%	Справочник оценщика недвижимости-2023. " Торговая недвижимость и сходные типы объектов.". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
Среднее значение:		8,76%	11,24%	10,00%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	1 822,00
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 822,00
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	29 927
4	Величина переменной арендной ставки (% с товарооборота)	руб./кв. м/год без НДС	0
5	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	54 586 685
5.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	54 526 685
5.2.	ПВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
5.3.	ПВД от субаренды земельного участка	руб./год без НДС	60 000
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,0%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	54 586 685
7.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	54 526 685
7.2.	ДВД от переменной арендной платы (% с товарооборота)	руб./год без НДС	0
7.3.	ДВД от субаренды земельного участка	руб./год без НДС	60 000
8	Кадастровая стоимость помещения	руб.	131 929 214
9	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	459 519 000
10	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	444 201 700

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	451 860 350
12	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2023 г.)	руб./год	(2 638 584)
13	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(233 461)
14	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(451 383)
15	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
16	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
17	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(504 674)
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 828 102)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	50 758 583
17	Коэффициент капитализации	%	10,00%
18	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	507 586 000
18.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	48 067 000
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	609 103 200
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	57 680 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, с учетом НДС (20%) составила:

609 103 200 (Шестьсот девять миллионов сто три тысячи двести) руб.



РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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



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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	0	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		0		10	
Общая сумма положительных критериев				10	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0%		100%	

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 оцениваемое здание полностью сдано в аренду по долгосрочному договору аренды одному арендатору до 2035 г., что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту торговой недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в полном объеме в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, 100%.

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, — **0%**;
- стоимость, определенная доходным подходом, — **100%**;

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

609 103 200 (Шестьсот девять миллионов сто три тысячи двести) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	458 028 000	0,0	0
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	609 103 200	1,0	609 103 200
3	Справедливая стоимость помещения (с учетом НДС (20%)), в том числе:			609 103 200
3.1.	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))	57 680 000	1,0	57 680 000
3.2.	справедливая стоимость нежилого здания (с учетом НДС)			551 423 200
4	Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:			507 586 000
4.1.	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))			48 067 000
4.2.	справедливая стоимость нежилого здания (без учета НДС)			459 519 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, утвержденных приказом №200 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 апреля 2022 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 декабря 2014 г.
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
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:

- копия выписки из ЕГРН от 27.04.2021 г.;
- копия выписки из ЕГРН №99/2021/378018964 от 27.02.2021 г.;
- копия Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017 г.;
- копия Договора аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.;
- копия Соглашения об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г. от 18.08.2021 г.;
- копия Градостроительного плана земельного участка №RU50505000-MSK004481 от 28.08.2017 г.;
- копия долгосрочного договора аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г.;
- копия дополнительного соглашения №1 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2021 г.;
- копия дополнительного соглашения №2 к долгосрочному договору аренды на нежилое здание №6/н от 04.12.2020 г. от 15.11.2022 г.;
- копия договора №1 субаренды части земельного участка от 05.12.2022 г.;
- копия технического плана на здание от 30.01.2020 г.;
- копия технического паспорта здания от 29.10.2019 г.;
- копии справок розничного товарооборота;
- информацию консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "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 оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

Научная литература:

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

Порталы:

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. Москва, Россия «08» декабря 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 663057761991423

Настоящий Полис выдан Страхователем в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности выданных № 063057761991423 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого являются: Настоящий Полис на изменение, не допускается условий Договора страхования, три копии прообразной формы настоящего Полиса и Договор страхования, первоначальную копию имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НКО ЦЕНТР»
Россия, 115017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЛЬВСКИЙ, д. 5, СТР. 1, ОФИС 100
ИНН: 7708750139 ОГРН: 770601001
- СТРАХОВЩИК:**
Лицензионное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115102, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713258634 ОГРН: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. С 00:00 часа «01» января 2024 г. по 24:00 часа «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.
- СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 000 000 000,00 (один миллиард 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.
- ФРАНШИЗА:**
5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 3.1.3 Провиз.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
В.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное в В.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодострахователям, арид, имущественным интересам которые нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
В.2. Страховым случаем также является возмещение неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, связанных с законными или требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за применение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнения требований (иск, претензия) о возмещении вреда или иного вреда возмещении.
- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки Сотрудниками Страхователя, прикладных оценок - филиальное лицо, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в изложении и дополнениях), выполняющие работу в пределах объема не профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территории страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заступитель генерального директора, директор по развитию
Страхования

Гарен Александр Александрович

4416

Доверенность №02732291 от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: Marfionova Elena Oleksandrovna
Тел: (495) 765-0888, 751002 электронная почта: Marfionova@alfastroy.ru



19311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А,
тел: +7 (495) 604 41 70
факс: +7 (495) 604 41 69

ОКПО: 71400240
ОГРН: 1047195000481
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

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

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 приема 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





ДОБЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Однадцатое 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 Сергина Павла Федоровича, действующего на основании устава, уполномочило

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

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, в 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

info@neocentr.ru

www.neoconsult.ru

125242, Россия, г. Москва, Подольский бульвар, 31







АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**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, а 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 отплатить 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.alphastrah.ru

Получено в Москве, ул. Шаболовка, 31, стр. Б №08305/776/0000009/21-01 (дата выдана АО «АльфаСтрахование») 42.14823.1140-0-55973. Факт приема документа подтвержден 22.03.2024 13:24:00



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, повлекшее причинение вреда, произошло 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

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потыповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srososvet.ru, mail@srososvet.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 влечении членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 20.04.2023

Дата составления выписки 20.04.2023

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ВХ, от 26.05.2021

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Управление государственного кадастра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

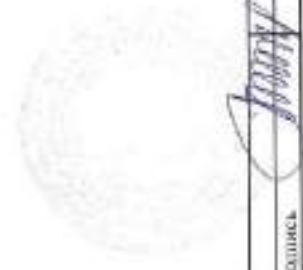
В Единой государственной реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Данные		Данные	
Деталь 1		Деталь 2	
Деталь № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки 5
27 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:	50:11:0020408:16188		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2020		
Район присвоения государственной учетной записи:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путиловка, бульвар Спико-Гушинской, дом 1.		
Площадь:	1822		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 мест. Магистраль по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путиловка на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию для завершения строительства:	2020		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	118946427,86		
Кадастровые помехи влках объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:	50:11:0020408:6802		
Кадастровые помехи помещений, машинно-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 мест. Магистраль по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путиловка на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802. Сведения, необходимые для завершения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Кадастровый номер		кадастровый номер	кадастровый номер

М.П.

Лист 2

Здание		Здание	
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
37 апреля 2021 г.			
Кадастровый номер: 50:11/002/008/16188			
Получатель выписки: Богданчик Олеся Юрьевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Б.К. "Грибалка", ИНН: 5406982269			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	<i>[Handwritten Signature]</i>	
	М.П.	



Раздел 2 (Лист 3)

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

Здание			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Номер раздела: 3	Всего листов выписки: 5
27 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 50:11/0020408/16188			

1	Привладелец (правообладатель)?	1.1	Зарегистрированной формой инвестирования фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:11/0020408/16188-50/022/2021-10 14.04.2021 12:14:53
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого здания от 18.03.2021 не зарегистрирован
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Довольствие управление
	дата государственной регистрации:		14.04.2021 12:14:53
	номер государственной регистрации:		50:11/0020408/16188-50/022/2021-12
	сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.04.2021 до полного погашения
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", ИНН: 7728142469
	основание государственной регистрации:		Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" от 29.06.2020 № 104/20
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без освобожденного в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о доверительном управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



полное наименование должности: _____ подпись: _____ инициалы, фамилия: _____
М.П.



Лист 4

Значие		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
27 апреля 2021г.			
Кадастровый номер:		50:11/002/0408:16188	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.02.2021 18:44:11	
	номер государственной регистрации:	50:11/002/0408:16188-50/422/2021-7	
	срок, на который установлено ограничение обременения объекта недвижимости:	на 15 лет	
	дано, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	АО "Торговый дом "Перекресток", ИНН: 7728029110	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого здания от 04.12.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о досрочном управлении залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
5	Зачищенные в судимость нормы права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о нарушении и отозвании зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привилегированная и связанная с ней доступность, по не рассмотренным заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Валентин С.
	М.П.	



ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации информации

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

По состоянию на 25.02.2021 г., доступного на рассмотрение 27.02.2021 г., сообщаем, что сведения выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Идентификационные сведения		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.02.2021	№ 99/2021/379012964			
Кадастровый номер:		50:11:0020408:6002		
Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408			
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2013			
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Московская область, Клинковский муниципальный район, сельское поселение Отрадинское, д. Путиново			
Площадь:	4231 +/- 22 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	44799017			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:11:0020408:9957, 50:11:0020408:16088			
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:11:0020408:23			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о возможности объекта недвижимости в качестве предмета или предмета залога:				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		Идентификационные сведения		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.02.2021	№ 99/2021/379012964			
Кадастровый номер:		50:11:0020408:6002		
Какой-либо земельный участок:	Земельный участок			
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное в целях жилищного строительства в деревне			
Сведения о кадастровом номере:	Дачный участок №50-11-470			
Сведения о целях, видах объектов и объектах недвижимости, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен на территории расселения и границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исключая участки, о которых сообщено:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:	данные отсутствуют			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Информация об объекте			
Вид №	Раздел Д	Всего листов раздела Д	Номер раздела Д
27.03.2011	№ 99/09/11/3/99012964		
Кадастровый номер:		50:11:0020408-6802	
Местный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о правах на объект недвижимости: предусмотрено ли предоставление в собственность с земельным участком ответственности исполнителем органом государственной власти или органом местного самоуправления выстроиться и возвести или реконструировать объект недвижимости земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или иного жилого многоквартирного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изменении назначения участка и (или) разрешенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка государственной собственности на ином основании:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного участка или земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земельного участка:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"	
Общая информация:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (кадастровый номер) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:11:0020408-23. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуально» (исключительно). Право (ограниченное право, образование объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения свободные для исполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения свободные для исполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения свободные для исполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения свободные для исполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 772942469	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
лично подписывающая документ		подпись	
		инициал, фамилия	

М.П.



Лист 2

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

Земельный участок:		№ объекта недвижимости		
Лист №	Листов	Всего листов участка №	Всего выделов	Всего листов выделов
27.03.2021	№ 99/2021/379412964			
Кадастровый номер:		50:11:0020401:002		
1.	Привязь участка (привязь к участку):	1.3. данные о привязи отсутствуют		
2.	Вед. номер и дата государственной регистрации прав:	2.1. № государственной регистрации: 50:11:0020401:002/2017-3		
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Аренда (в том числе, субаренда)	
	вид:	21.12.2017		
	дата государственной регистрации:	50:11:0020401:002/2017-3		
	номер государственной регистрации:	№ 26.07.2016 от 10.07.2015		
	срок, в который установлен и прекращен срок и обременение объекта недвижимости:	Обременение с ограниченной ответственностью ООО "Райком", ИНН: 540962204		
3.1.1.	дата, в которую истекло установленное ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015; Соглашение об условиях аренды и обременения на Договор аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. от 10.11.2017		
3.1.2.	основание государственной регистрации:			
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	№ зарегистрировано		
5.	Зачастые в судебном порядке права требования:	данных отсутствуют		
6.	Сведения о направлении в отчуждение зарегистрированного права:	данных отсутствуют		
7.	Сведения о наличии расписки об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Приведены ли сведения о наличии полученных, но не рассмотренных заявлений в отношении государственной регистрации прав (аренды, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, датой в отношении объекта недвижимости:	данных отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, арта:	данных отсутствуют		
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации аренды, прекращения, ограничения прав на земельный участок по земельно-кадастровым документам:			
Государственный регистратор		ИПН: 57791		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок:		№ объекта недвижимости		
Лист №	Листов	Всего листов участка №	Всего выделов	Всего листов выделов
27.03.2021	№ 99/2021/379412964			
Кадастровый номер:		50:11:0020401:002		
План (схематический) земельного участка				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Местоположение:		
Государственный регистратор		ИПН: 57791		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
(сведения о земельном участке)				
Лист №	Рисунки	Всего листов рисунка	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.03.2021	№ 98	2011/3794/2964		
Кадастровый номер		50:11:0020401:002		
Сведения о критериях точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание широты или долготы	Средняя квадратическая погрешность определений координат зарегистрированных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-82092.82	2182215	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	-82148.77	2182268.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	-82146.87	2182274.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	-82134.34	2182283.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	-82122.71	2182302.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	-82100.77	2182324.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	-82071.72	2182339.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор			ФГИС ЕПРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.



Градостроительный план земельного участка №

RU 5 0 5 0 5 0 0 0 - MSK 0 0 4 4 8 1

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявления ООО "РИВАС МО"

от 04 августа 2017 г. № Р06542-17ВХ/ГПЗУ

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выделении градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка
Московская область
(субъект Российской Федерации)
городской округ Красногорск
(муниципальный район или городской округ)

(топосъемка)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	482692.82	2182215.00
2	482672.72	2182239.69
3	482103.77	2182334.84
4	482122.71	2182302.66
5	482134.34	2182289.04
6	482146.87	2182274.38
7	482145.77	2182260.27

Кадастровый номер земельного участка **50:11:0020408:6802**

Площадь земельного участка **4231 кв. м**

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)
В соответствии с утвержденным проектом планировки территории
Координаты проектом планировки территории не установлены

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-



Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории утвержден постановлением Администрации сельского поселения Отрадиенское Красногорского муниципального района Московской области от 27.04.2012 г. № 117/4 "Об утверждении проекта планировки территории земельных участков общей площадью 40,385 га, расположенных вблизи деревни Путилково Красногорского муниципального района Московской области под размещение жилого микрорайона".

Проект межевания территории утвержден постановлением Администрации сельского поселения Отрадиенское Красногорского муниципального района Московской области от 26.08.2014 г. № 336/8 "Об утверждении проекта межевания территории земельных участков площадью 17,88 га и общей площадью 40,385 га, расположенных вблизи деревни Путилково Красногорского района Московской области".


(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

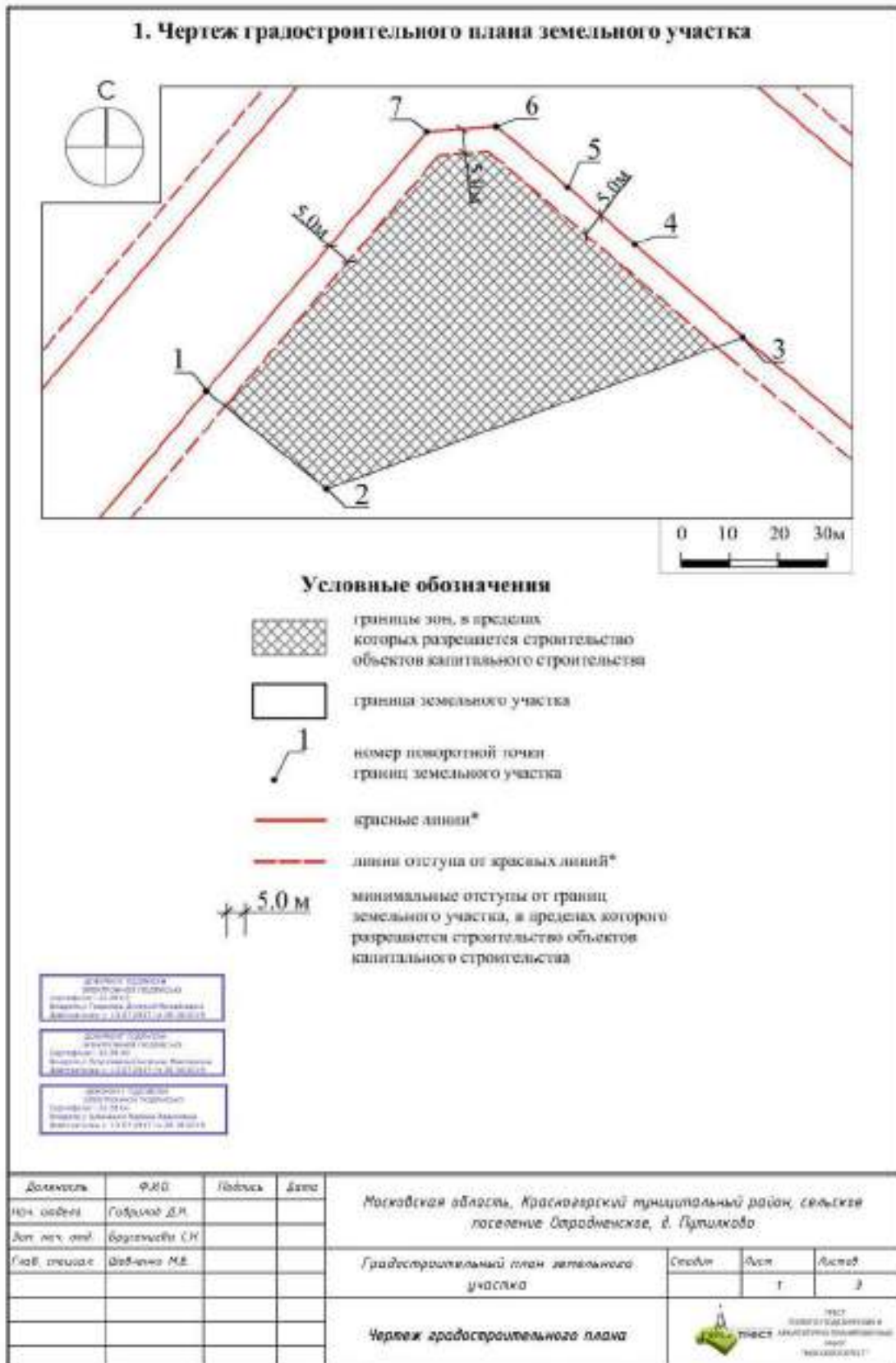
Градостроительный план подготовлен

Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области
(Ф.И.О., должность, уполномоченного лица, наименование органа)

М.П. _____ / *Апполинарова Е. В.* /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи _____
(ДД.ММ.ГГ.)

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00f90c03290c00ad88e71165772b34d11f
 Владелец: Апполинарова Елена Викторовна
 Действителен с: 02.08.2017 по 02.11.2018



RU50505000 MSK004481 Лист 3 из 11



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

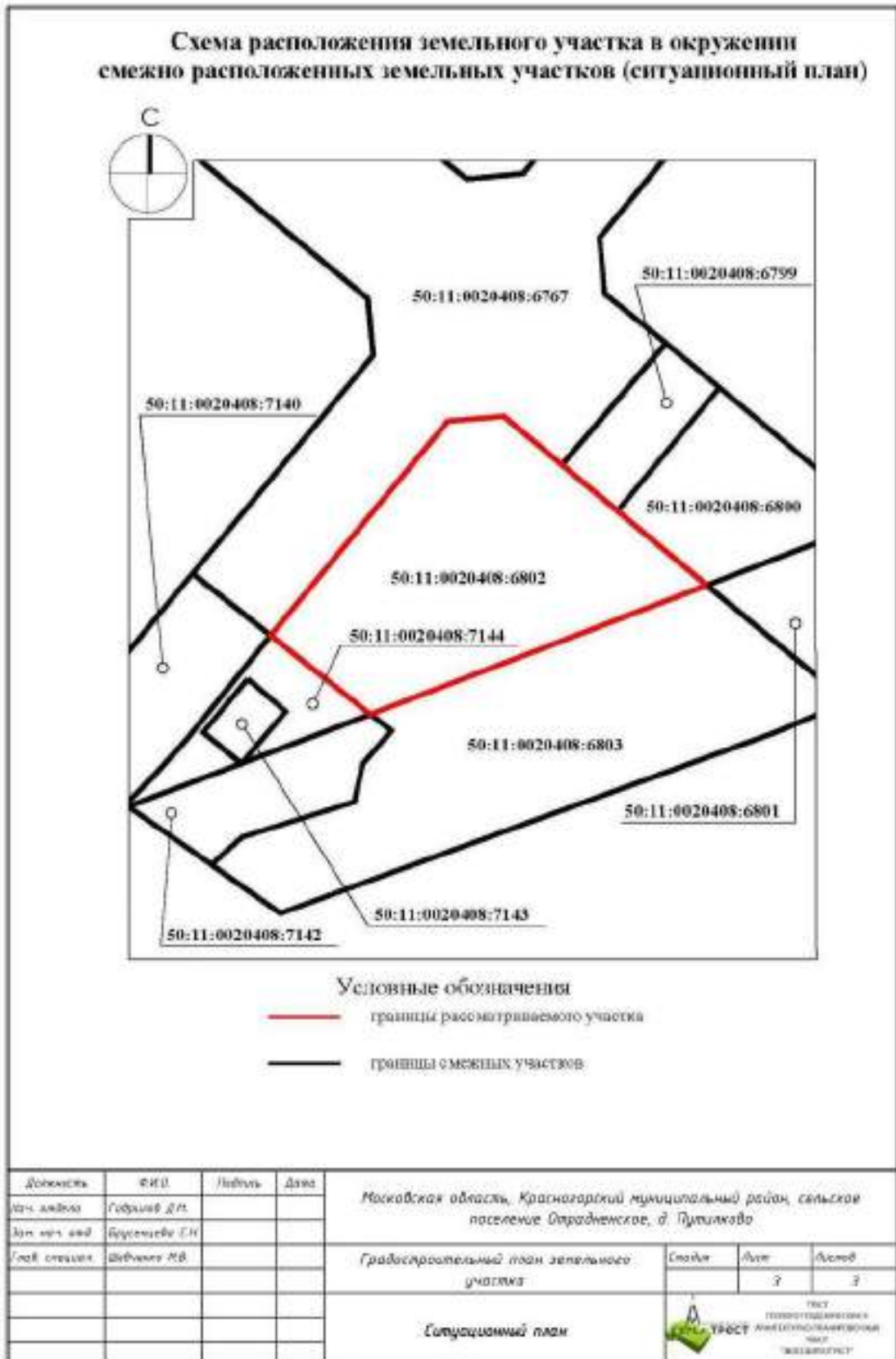
Площадь земельного участка 4231 кв. м.

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан при отсутствии топографической съемки.
2. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в августе 2017 года ГБУ МО "Мособлгазотрест".
3. При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать охранные зоны инженерных коммуникаций, в том числе подземных (при наличии). Вынос инженерных коммуникаций возможен по ТУ эксплуатирующих организаций. При наличии охранных зон ЛЭП и/или иных электрических сетей размещение зданий, строений, сооружений возможно при получении письменного решения о согласовании сетевых организаций.
4. Объекты капитального строительства разместить с учетом возможного негативного воздействия планируемого объекта на прилегающие территории, а также с учетом возможного негативного воздействия объектов, расположенных на прилегающих территориях, на планируемый объект.
5. Точка подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям тепло-, водоснабжения и водоотведения должна располагаться в границах земельного участка, согласно информации о технических условиях эксплуатирующих организаций.
6. Подготовку проектной документации осуществлять в соответствии с требованиями законодательства на основании результатов инженерных изысканий.
7. Архитектурно-градостроительный облик объекта(ов) капитального строительства подлежит согласованию в случаях, установленных постановлением Правительства Московской области от 30.12.2016 г. № 1022/47.
8. Парковочные места предусмотреть в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.
9. Проектирование выполняется в соответствии с законом РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 (ред. от 03.07.2016) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016 г.).
10. Проектирование выполняется в соответствии с требованием СП 2.1.4.2625-10.

Выведено в М 1:1000.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Рис. индекс	Габрилов Д.П.			Московская область, Кратковский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Лутилово			
Лит. инд. код	Брусныцкая С.И.						
Град. специал.	Дедченко Ю.В.			Градостроительный план земельного участка	Специал.	Лист	Листов
						2	3
				Чертеж градостроительного плана			

RU:50505000 MSK004481 Лист 4 из 11



RU50505000 MSK004481 Лист 5 из 11



2. Информации о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Правила землепользования и застройки не утверждены.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки не утверждены.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

для размещения общественных зданий и сооружений, спортивных объектов, пожарных проездов, открытых автостоянок с подземными парковками;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

не установлены;

вспомогательные виды использования земельного участка:

виды разрешенного использования, необходимые для обслуживания пользователей объекта (или "объектов") с основными видами разрешенного использования, инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов разрешенного использования.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площади			Максимальная высота от границ земельного участка в сторону окружающих земельных участков, строений, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных законодательством в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства, окружающих	Предельное количество этажей в (одно)предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельных участков, который может быть застроен, к общей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенных в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные условия
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, кв. м					
+	-	+	-	-	-	-	+



2.4. Требования к высоте, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Правовые основания земельного участка и виду земельного участка, на который действует градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Результаты кадастрового описания земельного участка	Требования к локализации объектов на земельном участке	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное значение этажности (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальный проект застройки в границах земельного участка, определяемый его площадью (площадь земельного участка, которая может быть построена на всей площади земельного участка)	Наличие ограничений в параметрах объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ, зонирования участка и частей окружающих земельных участков, а также отступы от границ, зонирования участка, а также отступы от границ, зонирования участка, а также отступы от границ, зонирования участка	Наличие ограничений в размещении объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	<u>Не имеется</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	<u>Не имеется</u> (наименование объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер		<u>Не имеется</u>

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№	<u>Информация отсутствует</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	<u>Информация отсутствует</u> (наименование объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
<u>Информация отсутствует</u> (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)		
регистрационный номер в реестре	<u>Информация отсутствует</u>	от <u>Информация отсутствует</u> (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок находится в пределах приаэродромной территории аэродрома Шереметьево. Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.^{1}*

Земельный участок находится в границах района аэродрома Москва (Шереметьево).



Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.²

Земельный участок полностью расположен в зоне планируемого размещения линий рельсового скоростного пассажирского транспорта "Мякинино – Москва – Химки – Шереметьево".^{3}*

Земельные участки, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных, работ по использованию лесов и иных видов работ подлежат проведению государственной историко-культурной экспертизы путем археологических натурных исследований.⁴

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
<i>Приаэродромная территория аэродрома Шереметьево</i>	-	-	-
<i>Граница района аэродрома Москва (Шереметьево)</i>	-	-	-
<i>Зона планируемого размещения линий рельсового скоростного пассажирского транспорта "Мякинино – Москва – Химки – Шереметьево"</i>	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры". Городской округ Красногорск, 50:11:0020408

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информацию о технических условиях см. приложение

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Московской области от 30 декабря 2014 года № 191/2014-ОЗ "О благоустройстве в Московской области" (с изменениями на 23 марта 2017 года)

В соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным постановлением Администрации сельского поселения Отрадинское Красногорского муниципального района Московской области от 27.04.2012 г. № 117/4

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

¹ - Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016 г.).
² - Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 06.07.2016 г.); Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2016 г. № 138 (ред. от 14.02.2017 г. № 182) "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
³ - Схема территориального планирования муниципального образования Московской области, утвержденная постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 г. № 210/8.
⁴ - Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (ред. от 07.03.2017 г.) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
⁵ - Приведено в информационных целях, подлежащих учету при проектировании.



Московская область,
Одинцовский район, р. п. Новоивановское

Сведения о технических условиях № 3776 от «07» июня 2017 г.
на газоснабжение объекта капитального строительства
(Торговый центр), располагаемого на земельных участках с кадастровыми
номерами 50:11:0020408:6802, 50:11:0020408:6796 по адресу: Московская
область, Красногорский р-н, с.п. Отраденское, д. Путилково

1. Предельная свободная мощность существующих сетей.

Ориентировочным источником газоснабжения указанного земельного участка может являться газопровод от КГ г. Москвы. Предельная свободная мощность в точке подключения составляет 15 куб.м/час.

2. Максимальная нагрузка: 15 куб.м/час.

3. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: 2 года с даты заключения Договора о подключении.

4. Размер платы за подключение (технологическое присоединение):
Определяется в соответствии с Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 30.12.2016 № 249-р.

5. Срок действия данных сведений.

В течение 6 месяцев.

Начальник отдела подготовки
договоров и предоставления услуг
УТПИПУ ГУП МО «Мособлгаз»



М.Ю. Андрюшина



Портал Администрация городского округа Красногорск

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Номер ТУ	01-08/1335
Дата выдачи ТУ	12.07.2017 года
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения	Не позднее 2019 года
Заявитель	
Наименование	ООО «Ривас МО»
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	РО3765-17ВХ/ЛПЗУ от 30.05.2017 года
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0020408:6802
Адрес земельного участка	Городской округ Красногорск, д. Путилково
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование	ОАО «ВОДОКАНАЛ»
ИНН	5024022700
Адрес	Г. Красногорск, ул. Ленина, д. 62
Технические параметры в точке присоединения	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, колодца и т.п.)	г/о Красногорск, Путилковское шоссе. Расстояние до точки подключения 180 пог.м
Расчетный расход воды, м ³ /сут.	-
Расчетный напор воды, м вод. ст.	25
Диаметр существующего водопровода, мм	Д-300 мм
Расчетный расход воды на противопожарные нужды, л/с.	10
Прочие условия присоединения	1. В колодце запроектировать и установить запорное устройство. При необходимости получить разрешение у

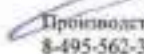


	<p>владельца земли, по которой будет проложена сеть водопровода.</p> <p>2. Заказчик обязан разработать в составе проектной документации и согласовать с метрологической службой ОАО «ВОДОКАНАЛ» (8-495-564-62-90) проект узлов учета расхода отпускаемой воды.</p> <p>3. Проект прокладки сетей водопровода, точку, трассу и диаметр трубопровода с учетом наружного пожаротушения согласовать с ОАО «ВОДОКАНАЛ» в установленном порядке.</p> <p>4. Все земляные работы производить на основании ордера на производство земляных работ в присутствии представителей ОАО «ВОДОКАНАЛ», вызванных за 48 часов по телефону 8-495-562-02-08. При выполнении врезки без вызова представителей Водоканала, врезка будет считаться незаконной.</p> <p>5. До начала подачи воды на объект, Заказчик обязан заключить с ОАО «ВОДОКАНАЛ» договор на отпуск питьевой воды (оказание услуг водоснабжения), ОАО «ВОДОКАНАЛ» передает на подпись Заказчику оформленный со своей стороны акт разграничения балансовой или эксплуатационной ответственности сетей водопровода.</p> <p>6. Исполнительную документацию построенного объекта выполнить на бумажном и цифровом носителях и предоставить 1 экземпляр в ОАО «ВОДОКАНАЛ»</p>
<p>Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение</p>	<p>отсутствуют</p>

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Приложение 1. План местности с указанием размещения земельного участка (подключаемых зданий), расположения водопроводных сетей с точкой присоединения.

Руководитель РСО  /П.М.Шейкин/

Исполнитель  Производственно-технический отдел
Тел. 8-495-562-30-33



Портал Администрации городского округа Красногорск

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ПРИСОЕДИНЕНИЕ К СЕТЯМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Номер ТУ	01-08/1335
Дата выдачи ТУ	13.07.2017 года
Срок действия ТУ	2 года
Срок подключения	Не позднее 2019 года
Заявитель	
Наименование	ООО «Ривас МО»
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	РО3765-17ВХ/ТПЗУ от 30.05.2017 года
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:000408:6802
Адрес земельного участка	Городской округ Красногорск, д. Путилково
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование РСО	ОАО «ВОДОКАНАЛ»
ИНН	5024022700
Адрес РСО	Г. Красногорск, ул. Ленина, д. 62
Технические параметры в точке присоединения	
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, колодца, КНС и т.п.)	г/о Красногорск, канализационная сеть, проходящая по Путилково шоссе. Расстояние до точки подключения 180 пог.м
Расчетный объем сточных вод, м ³ /сут.	-
Тип сети (самотечная, напорная)	самотечная
Материал трубопровода (чугун, керамика, полиэтилен, сталь)	полиэтилен
Диаметр существующего трубопровода, мм	300 мм
Прочие условия присоединения	1. В колодце подключения выполнить типовое перепадное устройство. Проект прокладки сетей канализации, трассу, точку подключения и диаметры согласовать с ОАО «ВОДОКАНАЛ» в установленном порядке. При



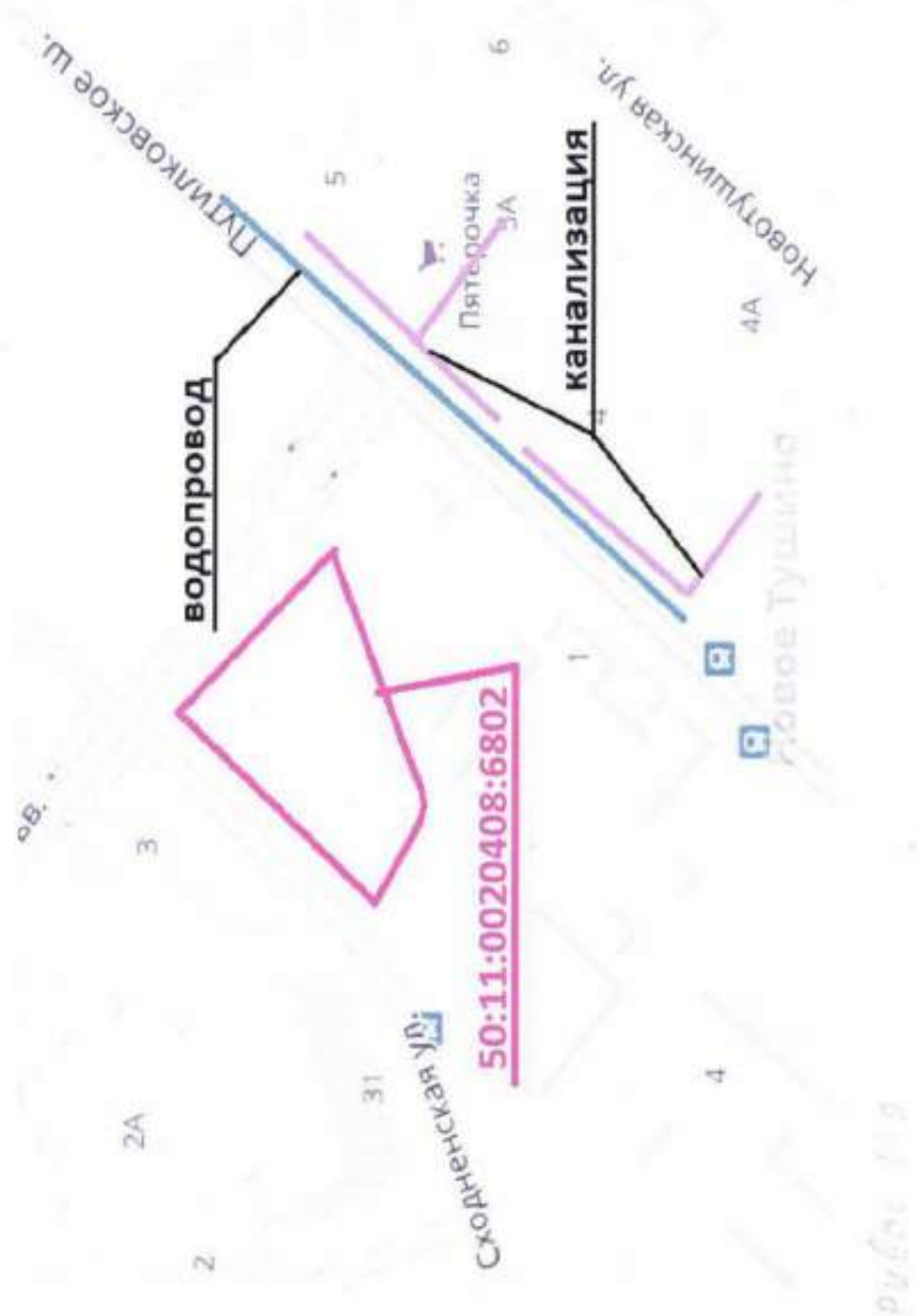
	<p>необходимости, получить разрешение у владельцев земли, по которой будет проложена сеть канализации.</p> <p>2. Учет сбрасываемых стоков будет осуществляться по приборам учета, установленным на водопроводном вводе в проектируемый объект.</p> <p>3. Заказчик должен запроектировать на своей территории контрольный канализационный колодец, обеспечивающий возможность для ОАО «ВОДОКАНАЛ», отбирать пробы сточных вод, поступающих только от объектов Заказчика в любое время суток.</p> <p>4. До начала водоотведения от объекта, Заказчик обязан заключить с ОАО «ВОДОКАНАЛ» договор на прием стоков (оказание услуг водоотведения). ОАО «ВОДОКАНАЛ» передает на подпись Заказчику оформленный со своей стороны акт разграничения балансовой или эксплуатационной ответственности сетей канализации.</p> <p>5. Нормативно чистые воды в канализацию не принимаются, они должны направляться в сеть дождевой канализации.</p> <p>6. Исполнительную документацию построенного объекта выполнить на бумажном и цифровом носителях и предоставить 1 экземпляр в ОАО «ВОДОКАНАЛ»</p>
<p>Реквизиты Постановления Комитета по Ценам и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение</p>	<p>отсутствуют</p>

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Приложение 1. План местности с указанием размещения земельного участка (подключаемых зданий), расположения канализационных сетей с точкой присоединения.

Руководитель РСО  /П.М.Шейкин/

Исполнитель Производственно-технический отдел
Тел. 8-495-562-36-33



Сведения о технических условиях № **PO6542TY** от 07.08.2017
на электроснабжение земельного участка с кадастровым номером
50:11:0020408:6802
расположенном: Красногорский р-н

Предельная свободная мощность существующих сетей.

Вблизи участка расположена ПС-837 «Куркино», принадлежащая ПАО «МОЭСК». Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном интернет сайте владельца указанного питающего центра составляет 1,255 МВА.

2. Максимальная нагрузка: 1,255 МВА.

3. Срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению:

В соответствии с подпунктом б) пункта 16 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861, срок присоединения составляет:

3.1. В случаях осуществления технологического присоединения к электрическим сетям классом напряжения до 20 кВ включительно, при этом расстояние от существующих электрических сетей необходимого класса напряжения до границ участка, на котором расположены присоединяемые энергопринимающие устройства, составляет не более 300 метров в городах и поселках городского типа и не более 500 метров в сельской местности и от сетевой организации не требуется выполнения работ по строительству (реконструкции) объектов электросетевого хозяйства, включенных (подлежащих включению) в инвестиционные программы сетевых организаций (в том числе смежных сетевых организаций), и (или) объектов по производству электрической энергии, за исключением работ по строительству объектов электросетевого хозяйства от существующих объектов электросетевого хозяйства до присоединяемых энергопринимающих устройств и (или) объектов электроэнергетики:

3.1.1 4 месяца - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет до 670 кВт включительно;

3.1.2 1 год - для заявителей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 670 кВт;

3.2 в иных случаях:

3.2.1 6 месяцев - для заявителей – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в целях технологического присоединения по одному источнику электроснабжения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 150 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), для заявителей - физических лиц, в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно (с учетом ранее присоединенных в данной точке присоединения энергопринимающих устройств), которые используются для бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и электроснабжение которых предусматривается по одному источнику, и для заявителей, осуществляющих технологическое присоединение путем перераспределения мощности, если технологическое присоединение осуществляется к электрическим сетям, уровень напряжения которых составляет

<https://yadi.sk/i/HyqTMBa23G4pX5>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Публичное акционерное общество
КРАСНОГОРСКАЯ ТЕПЛОСЕТЬ
Жуковского ул., д. 9, Красногорск, 143402
тел.: +7 (495) 562-02-96
e-mail: kr_teplo@list.ru
ОГРН 1025002864457
ИНН/ОДНП 5024047494/502401601

10.07.17.2017 № 2160/СК

Начальнику управления ЖКХ и
благоустройства городского округа
Красногорск

Р.А. Погодину

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на присоединение к сетям системы теплоснабжения

Номер ТУ	129
Дата выдачи ТУ	10.07.2017
Срок действия ТУ	10.07.2020
Срок подключения	
Заявитель	
Наименование	ООО Ривас МО
ИНН	5024058111
Дата и номер заявления	Р03765-17ВХ/ТПЗУ, 30.05.17
Информация об объекте	
Кадастровый номер земельного участка	50:11:0020408:6802
Адрес земельного участка	Красногорский р-н
Функциональное назначение объекта	Торговый центр
Информация о РСО	
Наименование	ООО "Термотрон"
ИНН	5024159342
Адрес	143441, Московская область, Красногорский район, деревня Путилково, улица Сходненская, дом 4
Точка присоединения (описание: адрес, номер камеры, неподвижной опоры, ЦТП и т.п.)	
	Котельная ООО "Термотрон"
Диаметр подающего трубопровода на отопление и вентиляцию, мм	325
Диаметр обратного трубопровода на отопление и вентиляцию, мм	325
Располагаемый напор, м вод.ст.	н/д



Полный напор в обратном трубопроводе, м вод.ст.	н/д
Расчетный температурный график на отопление и вентиляцию, °С	110/70
Расчетная нагрузка на отопление и вентиляцию, Гкал/ч	≤ 2,0
Прочие условия присоединения	
Рекомендатель Постановления Комитета по Ценом и Тарифам Московской области об установлении платы за присоединение	

Данные технические условия не являются основанием для заключения договора присоединения и резервирования мощности.

Генеральный директор



Д.В. Левин



ДОГОВОР
аренды земельного участка
№ 467

г. Красногорск

№ 467 от 12 2015г.

Арендодатель: Администрация Красногорского муниципального района Московской области (свидетельство серия 50 № 000831369 от 26.08.2002г. о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года выдано Инспекцией МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1025002864710, свидетельство серии 50 № 008204166 о постановке на учет 28 октября 1992 года юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано в Инспекции Федеральной налоговой службы по г.Красногорску Московской области, ИНН 5024002077, КПП 502401001, адрес (местонахождение):Россия, Московская область, г. Красногорск, ул.Ленина, д.4), от имени Муниципального образования «Красногорский муниципальный район», в лице Соболева Игоря Ивановича – начальника управления земельно – имущественных отношений администрации Красногорского муниципального района, гражданина Российской Федерации, пол муж., 09 ноября 1965 года рождения, паспорт 46 11 158597, выдан ТП в гор. Красногорске ОУФМС России по Московской области в Красногорском районе 11 декабря 2010 года, действующего на основании доверенности от 29.10.2015 года, зарегистрированной в реестре за № 16-8870, удостоверенной Ильиной Галиной Геннадьевной, нотариусом Красногорского нотариального округа Московской области, с одной стороны, и

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО», находящееся по адресу: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д.4 (Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 50 № 013533956 выдано 26.03.2014 в Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Красногорску Московской области, ИНН 5024058111, КПП 502401001; Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 003895086 выдано 15 апреля 2003 года в Инспекции МНС России по г. Красногорск Московской области, ОГРН 1035004461953), в лице генерального директора Дмитриевской Елены Васильевны, гражданина Российской Федерации, пол жен. (паспорт серия 4612 № 905977 выдан 05.10.2012 ТП №2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Щелково, код подразделения 500-185, место рождения: Кировская область, Оричевский р-н, пос. Оричи, 23.09.1976 года рождения, зарегистрирована по адресу: Московская область, Щелковский район, дер. Медвежья Озера, улица Юбилейная, дом 11, кв. 156), действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), площадью 4231+/-22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, категория земель – «земли населенных пунктов», в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору (приложение № 2) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково.

1.2. Земельный участок предоставлен для осуществления Арендатором следующих видов деятельности (разрешенный вид использования): комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается до 19 июля 2055 года.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с момента регистрации настоящего Договора в администрации Красногорского муниципального района Московской области.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. По соглашению сторон условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим до его заключения.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 1 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится по следующим реквизитам:
Банк получателя: 40101810600000010102 Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района), ИНН 5024002077, КПП 502401001, КБК 912 111 05013 10 0000 120, ОКТМО 46623407.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме для юридических лиц ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты регистрации настоящего Договора в администрации Красногорского муниципального района.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно – территориального

устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно – территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования Участка, если законодательством Московской области не предусмотрено иное.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по настоящему Договору, который является документом, подтверждающим факт приема-передачи недвижимого имущества.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. В случаях, указанных в п.3.5. настоящего Договора, своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, а также передавать иным лицам в залог арендные права на земельный Участок, с предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок от Арендодателя по договору.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором.

4.4.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю копию документа, подтверждающего оплату.

4.4.6. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по его требованию, для целей контроля выполнения Арендатором п.4.4.2. настоящего Договора.

4.4.7. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.8. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю его копию.

4.4.9. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.12. В течении 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.13. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы, он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с момента нарушения Арендатором п.3.3. настоящего договора.

5.3. В случае систематического (2 и более раза) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2. настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор

уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке, за исключением п.3.5, настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по требованию Сторон на основании решения суда, в порядке, установленном гражданским законодательством, а также по инициативе Арендодателя в случаях нарушения Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.1.1., 4.4.4., 4.4.9. настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Арендатор не допускает ухудшение экологической обстановки на Участке и прилегающей территории, необходимой для обеспечения эксплуатации Участка в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.3. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра у Арендодателя, один экземпляр у Арендатора, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Все приложения являются неотъемлемой частью Договора

Приложение № 1 – расчет арендной платы.

Приложение № 2 – кадастровый паспорт земельного участка.

Приложение № 3 – постановление администрации Красногорского муниципального района Московской области от 01.12.2015 № 2287/12.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Администрация Красногорского муниципального района
Местонахождение: 143404, Московская область, г. Красногорск, ул. Ленина, д.4
Расчетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Москва г. Москва 705,
БИК 044583001, ОКТМО 46623407, КБК 912 111 05013 10 0000 120.
Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077/КПП 502401001.
Телефон: 8(495)562-72-30.

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО»
143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское ш., д. 4.
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001 ОГРН 1035004461953
Р/с 40702810940020004350 в Среднерусском банке ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000225 БИК 044525225.
Тел. 8 (495) 660-06-44.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «РИВАС МО»


Е.В. Дмитриевская


От Арендодателя


И.И. Соболев




Приложение № 1
к Договору № 467 от «14» 12 2015г.**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. Размер арендной платы определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.06.96 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где}$$

Апл – арендная плата;

Аб – базовый размер арендной платы, руб./кв.м – 2,74;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке: 4,2;

Пкд – повышающий коэффициент – 1;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования – 10;

S – площадь, арендуемого земельного участка – 4231 кв.м.

2. Расчет арендной платы:

$$\text{Апл} = 2,74 \times 4,2 \times 1 \times 10 \times 4231 = 486\,903,48 \text{ руб. в год.}$$

Размер годовой арендной платы за Земельный участок составляет 486903 (четырееста восемьдесят шесть тысяч девятьсот три) рубля 48 коп.

Расчет арендной платы произведен в соответствии с методикой расчета арендной платы на момент подписания сторонами настоящего договора аренды.

Изменение расчета арендной платы будет произведено в соответствии с п.3.5. настоящего договора аренды.

Арендная плата за Земельный участок вносится ежеквартально на следующий бюджетный счет: 40101810600000010102 в Отделение 1 Москва г. Москва 705, БИК 044583001, ОКТМО 46623407, КБК 912 111 05013 10 0000 120.

Получатель: УФК по МО (Администрация Красногорского муниципального района) ИНН 5024002077/КПП 502401001.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендатора
Генеральный директор
ООО «РИВАС МО»


Е.В. Дмитриевская



От Арендодателя


И.И. Соболев



Федеральный кадастровый учредитель "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа государственного учета)

МП 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июля 2015 г. № МО-152Б-1270199

1	Кадастровый номер:	50:11:0020408:8802	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:11:0020408				
5	Пределы земельного участка:	50:11:0020408:23	6	Дата внесения записи в государственный кадастр недвижимости: 08.07.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (указание местоположения): Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраженское, д. Путилково					
10	Кадастровая земельная зона: Земля населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: жилищное освоение в целях жилищного строительства и рекреации					
12	Площадь: 4231 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 52360110,27 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особый отметок: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованные с земельным участком: 50:11:0020408:6779, 50:11:0020408:6782, 50:11:0020408:6792, 50:11:0020408:6801, 50:11:0020408:6808, 50:11:0020408:6778, 50:11:0020408:6786, 50:11:0020408:6787, 50:11:0020408:6788, 50:11:0020408:6804, 50:11:0020408:6775, 50:11:0020408:6783, 50:11:0020408:6785, 50:11:0020408:6799, 50:11:0020408:6805, 50:11:0020408:6807, 50:11:0020408:6774, 50:11:0020408:6780, 50:11:0020408:6785, 50:11:0020408:6793, 50:11:0020408:6795, 50:11:0020408:6806, 50:11:0020408:6773, 50:11:0020408:6770, 50:11:0020408:6791, 50:11:0020408:6799, 50:11:0020408:6781, 50:11:0020408:6800, 50:11:0020408:6776, 50:11:0020408:6784, 50:11:0020408:6794, 50:11:0020408:6797, 50:11:0020408:6767, 50:11:0020408:6777, 50:11:0020408:6783, 50:11:0020408:6798, 50:11:0020408:6803, 50:11:0020408:6809, 50:11:0020408:6772, 50:11:0020408:6769, 50:11:0020408:6768					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: 50:11:0020408:23					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата внесения в кадастровый кадастр сведений: 08.07.2015					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Давыдов Юрий Михайлович, 50-11-479, 24.06.2015 г.					

Исполнитель: Е. В. Трунов
(подпись, фамилия)



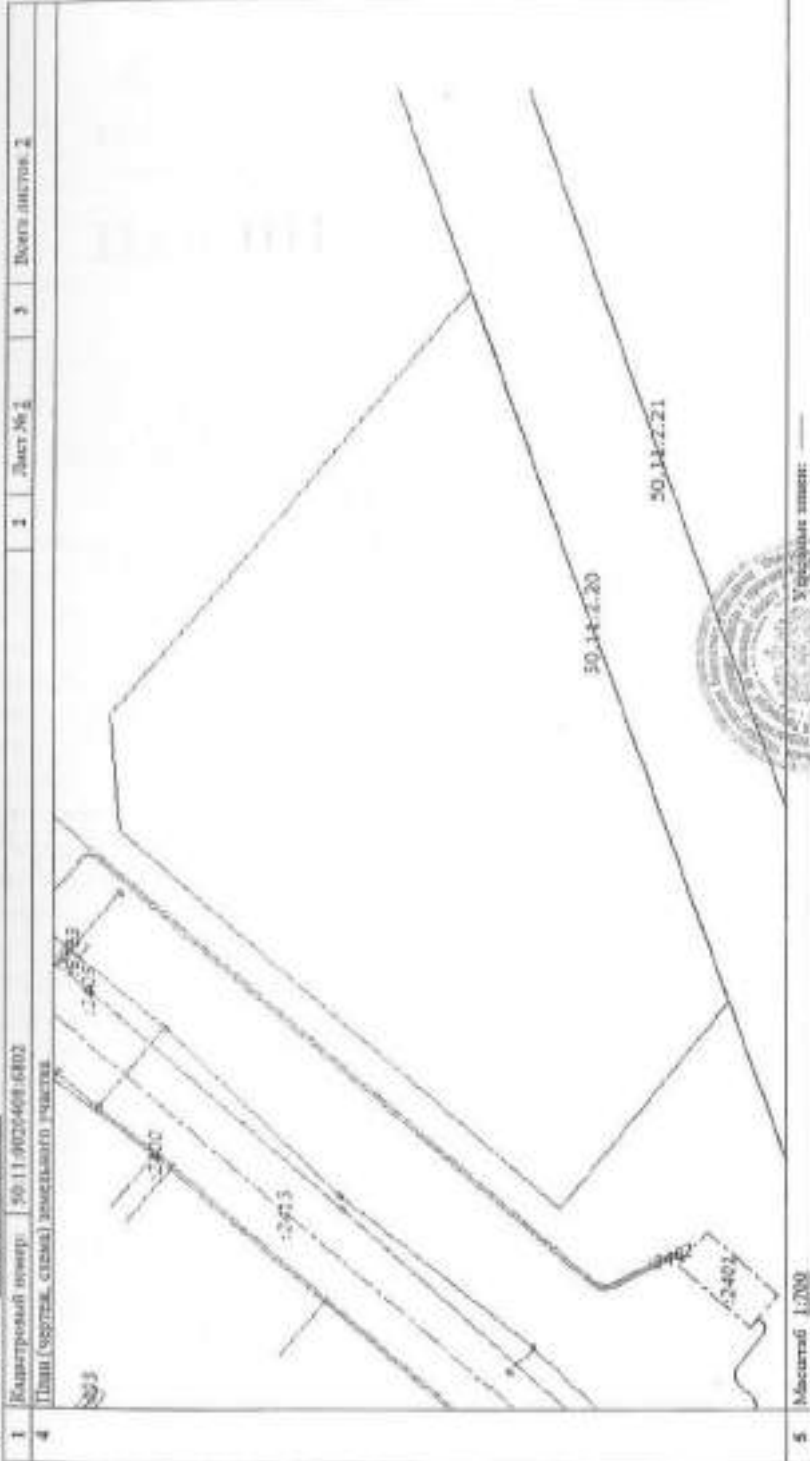
КН.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"09" июля 2015 г. № МСО-18/08-12/0189

1 Кадастровый номер: 50:14:0020408:0402

4 План (среза, стена) земельного участка



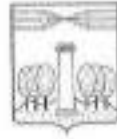
5 Масштаб 1:200



Исполнитель:
 (подпись, наименование, должность)

Е. В. Трунов
 (подпись, фамилия)





АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.12.2015 № 2287/12

О заключении договоров аренды земельных участков с ООО «РИВАС МО» в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:23

Рассмотрев обращение ООО «РИВАС МО», схему раздела земельного участка ООО «РИВАС МО», постановление администрации Красногорского муниципального района Московской области от 30.03.2015 №430/3 «Об изменении адреса земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:23, общей площадью 220000 кв.м, расположенного в Московской области, Красногорском районе, вблизи д. Путилково», кадастровые паспорта земельных участков, учитывая то, что земельный участок площадью 220000 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:23, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково, находящийся в аренде у ООО «РИВАС МО» на основании Договора аренды земельного участка №12108-Z от 28.06.2006г., зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 19 июля 2006 года, номер регистрации 50-50-98/015/2006-210, разделили на 44 (сорок четыре) земельных участка:

площадью 7429+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6766, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 37858+/-68 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6767, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

018596

площадью 346+/-6 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6768, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 128+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6769, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 7934+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6770, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 87+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 7681+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6772, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 110+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6773, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4985+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6774, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 52+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6775, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 26908+/-57 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6776, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 7636+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 113+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6778
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9357+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6779
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 133+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:678
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 118+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:678
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 266+/-5 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:67
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 720+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:67
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4256+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9053+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование -
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

- 3:677/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 6300+/-27 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6786,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 8:677/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 1446+/-13 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6787,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 8:677/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 625+/-8 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6788,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 18:678/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 3910+/-21 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6789,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 38:678/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 1122+/-11 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6790,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 08:678/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 937+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6791,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 08:678/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 8236+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6792,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 108:678/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 138+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6793,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;
- 408:678/...
 ивание
 креаци
 горски
- площадью 4034+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6794,
 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
 комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
 расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
 муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;



площадью 6720+/-28 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6795
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 9097+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6796
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4082+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6797
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 858+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6798
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6799
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 1591+/-14 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6800
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 2120+/-16 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6801
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 4231+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

площадью 5036+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6803
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

8:6795
вание -
реации
горски
;
площадью 2974+/-19 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6804,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

8:6796
вание -
реации
горски
;
площадью 30+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6805,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

8:6797
вание -
реации
горски
;
площадью 5822+/-26 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6806,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

8:6798
вание -
реации
горски
;
площадью 1836+/-15 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6807,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

8:6799
вание -
реации
горски
;
площадью 13477+/-40 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6808,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково;

8:6800
вание -
реации
горски
;
площадью 9500+/-34 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6809,
категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –
комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации,
расположенный по адресу: Московская область, Красногорский
муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково,

8:6801
вание -
реации
горски
;
в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от
25.10.2001 № 136-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации от
29.12.2004 №190-ФЗ, Федеральным законом Российской Федерации от
25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской
Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003
№131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в
Российской Федерации», Законом Московской области от 07.06.1996 №23/96-
ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»,
руководствуясь Уставом муниципального образования «Красногорский
муниципальный район»,

п о с т а н о в л я ю:

1. Расторгнуть договор аренды земельного участка №12108-Z от
28.06.2006г., заключенный с ООО «РИВАС МО».

2. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7429+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6766 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

3. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 37858+/-68 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6767 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

4. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 346+/-6 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6768 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

5. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 128+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6769 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

6. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7934+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6770 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

7. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 87+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6771, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

8. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7681+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6772 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –

участк
8:6766
ание
еащип
орски
во, п

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6767
ание
еащип
орски
во, п

9. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 110+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6773, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6768
ание
еащип
орски
во, п

10. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4985+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6774, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6769
ание
еащип
орски
во, п

11. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 52+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6775, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6770
ание
еащип
орски
во, п

12. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 26908+/-57 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6776, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6771
ание
еащип
орски
во, п

13. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 7636+/-30 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6777, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участк
8:6772
ание
еащип
орски
во, п

14. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 113+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6778, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский

муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

15. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9357+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6779 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

16. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 133+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6780 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

17. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 118+/-3 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6781 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

18. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 266+/-5 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6782 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

19. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 720+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6783 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

20. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4256+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6784 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, в срок до 19 июля 2055 года.

21. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9053+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6785, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

22. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 6300+/-27 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6786, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

23. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1446+/-13 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6787, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

24. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 625+/-8 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6788, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

25. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 3910+/-21 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6789, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

26. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1122+/-11 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6790, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

27. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 937+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6791, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование –

комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

28. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 8236+/-31 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

29. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 138+/-4 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

30. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4034+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

31. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 6720+/-28 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:679 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

32. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9097+/-33 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6796 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, срок до 19 июля 2055 года.

33. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4082+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6797 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский

реаци
горск
ово, 1

муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
18:679
ванне
реаци
горск
ово, 1

34. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 858+/-10 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6798, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
18:679
анне
реаци
горск
ово, 1

35. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 708+/-9 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6799, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
18:679
анне
реаци
горск
ово, 1

36. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1591+/-14 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6800, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
18:679
анне
реаци
горск
ово, 1

37. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 2120+/-16 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6801, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
18:679
анне
реаци
горск
ово, 1

38. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 4231+/-22 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

участ
18:679
анне
реаци
горск
ово, 1

39. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 5036+/-24 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6803, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

40. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 2974+/-19 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6804, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

41. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 30+/-2 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6805, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

42. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 5822+/-26 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6806, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

43. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 1836+/-15 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6807, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

44. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 13477+/-40 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6808, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

45. Заключить с ООО «РИВАС МО» договор аренды земельного участка площадью 9500+/-34 кв.м с кадастровым номером: 50:11:0020408:6809, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д.Путилково, на срок до 19 июля 2055 года.

часть
№ 6804,
ание –
ации,
рский
во, на

часть
гория
не –
ации,
ский
о, на

часть
6806,
ие –
ции,
ский
), на

часть
807,
ие –
ции,
ский
на

часть
308,
ие –
ии,
ский
на

часть
09,
е –
ии,
ский
на

46. Управлению земельно-имущественных отношений:

46.1. Подготовить соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № №12108-Z от 28.06.2006г., заключенного с ООО «РИВАС МО».

46.2. Подготовить для заключения с ООО «РИВАС МО» договоры аренды земельных участков, указанные в п. 2 - 45 настоящего постановления.

47. ООО «РИВАС МО»:

47.1. Зарегистрировать соглашение о расторжении договора аренды земельного участка № №12108-Z от 28.06.2006г., указанное в п.46.1. настоящего постановления, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

47.2. Зарегистрировать договоры аренды земельных участков, указанные в п.46.2. настоящего постановления, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в течение месяца с момента подписания и регистрации договора аренды в администрации Красногорского муниципального района Московской области.

Временно исполняющий полномочия
Главы Красногорского муниципального района
Московской области

М.В. Сапунов

Верно
Ведущий инспектор общего отдела
административного управления



Ю.Г. Никифорова

Исполнитель

В.В. Долгушкин

Разослано: в дело-2, прокуратура, Белоусовой, Долгушкину, Квиквини, ООО «РИВАС МО».



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ 50

Полное наименование участника: *ООО УК "Альфа-Капитал"*

Дата регистрации: *18.03.2024*

№ документа: *58*

Арендодатель
Протоко, пронумеровано на 18 (восемнадцать) листах
И.И. Соболев
Подпись: *[Handwritten Signature]*

Арендатор
Подпись: *[Handwritten Signature]*





**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Ленина, д. 4, г. Красногорск,
Московская обл., 143404

Тел.: (495) 562-72-30, (495) 564-74-16, факс: (495) 564-72-36
E-mail: krasrn@mosreg.ru

12.03.2020 № 1.2.5/2708

на № _____ от _____

ООО БК «Райдекс»

ул. Коммунистическая, д. 40, офис 701,
г. Новосибирск, Новосибирская область,
630007

Уведомление

Администрация городского округа Красногорск, уведомляет Вас о том, что размер арендной платы с 01.01.2020 года по договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 определяется в соответствии со статьей 14 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96 – ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» по формуле:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$, где

Апл – арендная плата, руб.;

Аб – базовый размер арендной платы, руб./кв. м с 01.01.2020 года (Закон Московской области №220/2019-ОЗ от 05 ноября 2019 года) – 2,84;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке (Закон Московской области № 23/96-ОЗ от 07.06.1996 года «О регулировании земельных отношений в Московской области») – 4,2;

Пкд – корректирующий коэффициент (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области № 280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 1,0;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Решение Совета Депутатов городского округа Красногорск Московской области № 280/23 от 26.12.2019 «Об утверждении положения об установлении коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка (Км), и корректирующих коэффициентов (Пкд) для определения арендной платы при предоставлении в аренду земельных участков на территории городского округа Красногорск Московской области») – 10;

S – площадь, арендуемого земельного участка, кв. м – 4 231.

116793

Расчет арендной платы с 01.01.2020г.:**Апл = 2,84 руб/кв.м x 4,2 x 1,0 x 10 x 4 231 кв.м = 504 673,68 руб. в год.**

Размер годовой арендной платы с 01.01.2020 за Земельный участок составляет 504 673 (Пятьсот четыре тысячи шестьсот семьдесят три) руб. 68 коп.

Арендная плата вносится равными долями путем ее перечисления на счет Арендодателя – ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

За нарушение срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В случае систематического (2 и более раз) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

Банковские реквизиты для внесения арендной платы:

Расчетный счет: 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000.

Получатель: УФК по МО (Администрация городского округа Красногорск)

ИНН 5024002077/КПП 502401001

КБК 912 111 05012 04 0000 120, ОКТМО 46744000.

Настоящее уведомление является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015.

Начальник управления земельных отношений

Е.Г. Татарчук

СОГЛАШЕНИЕ
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.

г. Красногорск

«10» ноября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО» (ОГРН 1035004461953), именуемое в дальнейшем «Сторона-1», в лице Генерального директора Духовного Геннадия Лазаревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО БК «Райдекс» (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем «Сторона-2», в лице Аксентьева Марии Викторовны, действующей на основании доверенности серия 54 АА № 2479214, выданной Ободен Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска 06.11.2017г., номер в реестре нотариуса № 1-5796, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. «Сторона-1» уступает, а «Сторона-2» приобретает в полном объеме права и обязанности, принадлежащие «Стороне-1» в соответствии с Договором аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. (далее – «Договор аренды»), в отношении земельного участка площадью 4231+/22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м., кадастровый номер 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, заключенным между ООО «РИВАС МО» и Администрацией Красногорского муниципального района Московской области (далее – «земельный участок»), местоположение земельного участка: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отрадненское, д. Путилково.

Договор аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем сделана запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 50-50/041-50/041/002/2016-588/1 от 26.02.2016 г.

1.2. Права и обязанности по Договору аренды передаются «Стороной-1» «Стороне-2» в полном объеме, существующем на момент подписания настоящего Соглашения.

1.3. «Сторона-1» подтверждает и гарантирует, что является единственным и надлежащим владельцем передаваемых прав и обязанностей по Договору аренды на момент подписания настоящего Соглашения, её права и обязанности по Договору аренды действительны, никому не переданы, не обещаны и принадлежат «Стороне-1» в полном объеме, передача прав и обязанностей не нарушает законных прав и интересов иных лиц и не противоречит никаким обязательствам «Стороны-1». Все права и обязанности по Договору аренды исполнялись «Стороной-1» надлежащим образом, какие-либо основания для досрочного расторжения Договора аренды отсутствуют. «Сторона-1» гарантирует, что у «Стороны-1» отсутствует задолженность по уплате арендной платы и иным платежам, предусмотренным Договором аренды.

2. Порядок исполнения Соглашения

2.1. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2.2. Права и обязанности по Договору аренды переходят от «Стороны-1» к «Стороне-2» с момента государственной регистрации настоящего Соглашения и перехода права аренды к «Стороне-2». «Сторона-1» передает «Стороне-2» все необходимые документы (п. 3.1.1. настоящего Соглашения).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. «Сторона-1» обязана:

3.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты «Стороной-2» стоимости уступаемых прав «Стороне-1» в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, передать «Стороне-2» по Акту приема-передачи все документы (Приложение №2), подтверждающие права последней на земельный участок.

3.1.2. В срок до 31.12.2017г. «Сторона-1» обязуется оформить на «Сторону-2» Технические условия, выдаваемые соответствующими сетевыми компаниями на подключение к инженерным сетям:

- Электрическая мощность – не менее 400 кВт;
- Теплоснабжения не менее 1 Гкал/ч;
- Холодное водоснабжение не менее 12 м³ /сут. и канализации в количестве не менее 12 м³ /сут.,

в точках подключения, расположенных вблизи земельного участка. При этом «Сторона-1» гарантирует, что сетевые организации (поставщик мощностей) предоставят указанные в настоящем пункте мощности без дополнительных затрат для «Стороны-2». Данные мощности входят в стоимость уступки по настоящему договору.

«Сторона-2» обязуется предоставить по требованию «Стороны-1» соответствующий пакет документов для оформления Технические условий, в том числе, доверенность, либо обеспечить явку законного представителя.

При этом «Сторона-2» не производит никаких дополнительных доплат по настоящему соглашению. В стоимость переуступки прав на земельный участок входит вся передаваемая документация и совершение действий, указанных в настоящем пункте.

3.1.3. Помимо передачи, указанных в пункте 3.1.1. настоящего Соглашения документов, сообщить «Стороне-2» все имеющиеся у нее иные сведения, имеющие значение для осуществления прав и обязанностей арендатора по Договору аренды.

3.1.4. При изменении реквизитов, указанных в пункте 10 настоящего Соглашения, письменно в двухдневный срок уведомить «Сторону-2» об изменении реквизитов счетов для перечисления платы за передачу прав и обязанностей по Договору аренды.

3.1.5. С момента подписания настоящего Соглашения и до момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка не совершать каких-либо сделок по распоряжению в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Соглашения.

3.1.6. «Сторона-1» имеет право требовать досрочного расторжения в одностороннем порядке настоящего Соглашения при неисполнении или ненадлежащем исполнении «Стороной-2» обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

3.1.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после оплаты «Стороной-2» стоимости уступаемых прав «Стороне-1» передать «Стороне-2» по акту приема-передачи (Приложение №1) Земельный участок и подать в согласованное сторонами время документы на государственную регистрацию перехода прав по указанному договору аренды.

3.1.8. «Сторона-1» обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней после осуществления государственной регистрации настоящего Соглашения направить уведомление о переуступке прав и обязанностей в администрацию Красногорского муниципального района Московской области.

3.1.9. «Сторона-1» гарантирует «Стороне-2» что в соответствии с проектом планировки утвержденным постановлением Администрации сельского поселения Отраденское Красногорского муниципального района Московской области №117/4 от 27.04.2012 г на земельном участке возможно строительство многофункционального комплекса с подземной автостоянкой этажностью не выше 4.

3.2. «Сторона-2» обязана:

3.2.1. Произвести расчеты в порядке, установленном пунктом 4 настоящего Соглашения.

3.2.2. Принять по акту-приема передачи все документы (Приложение №2), предусмотренные пунктом 3.1.1 настоящего Соглашения.

3.2.3. Осуществлять расчет и оплату арендной платы в сроки, установленные Договором аренды.

3.2.4. «Сторона-2» имеет право осуществлять в полном объеме права и обязанности арендатора по Договору аренды после государственной регистрации перехода прав и обязанностей по настоящему Соглашению в Едином государственном реестре недвижимости.

3.2.5. Государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Соглашения оплачивает «Сторона-2».

3.2. «Сторона-2» обязуется принять по акту приема-передачи (Приложение №1) Земельный участок.

3.3. Стороны обязуются в течение 7 (Семи) дней, с момента подписания настоящего Соглашения и оплаты «Стороной-2» Цены договора в соответствии с п. 4.2. Соглашения, подать документы на государственную регистрацию настоящего Соглашения и перехода права аренды на земельный участок, указанный в пункте 1.1. настоящего Соглашения.

3.4. Стороны гарантируют полноту и достоверность передаваемых им в соответствии с настоящим Соглашением документов и иной информации.

3.5. Стороны имеют иные права и иные обязанности, установленные настоящим Соглашением и действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Все расчеты производятся в рублях.

4.2. Стороны договорились, что стоимость уступаемых «Стороной-1» «Стороной-2» прав и обязанностей, являющихся предметом настоящего Соглашения (Цена договора) составляет **52 000 000 (Пятьдесят два миллиона) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%) и оплачивается в следующем порядке:

4.2.1. В течение 3 (трех) банковских дней с даты подписания настоящего Соглашения «Стороной-2» обязуется перечислить на расчетный счет «Стороны-1», указанный в настоящем Соглашении, сумму в размере **5 200 000 (Пять миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%).

4.2.2. В срок до 11 декабря 2017 г. обязуется перечислить на расчетный счет «Стороны-1», указанный в настоящем Соглашении, сумму в размере **46 800 000 (Сорок шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС (18%).

4.3. Днем оплаты считается день поступления денежных средств от «Стороны-2» на расчетный счет «Стороны-1».

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае просрочки «Стороной-2» обязательств, предусмотренных п. 4.2. настоящего Соглашения «Стороной-1» вправе начислить пени в размере 0,2% от Цены договора за каждый календарный день просрочки.

5.3. В случае просрочки на 3 (Три) календарных дня исполнения или неисполнения «Стороной-2» обязательств, предусмотренных п. 4.2.2. настоящего Соглашения, Стороной-1 вправе удержать сумму, оплаченную «Стороной-2», согласно п. 4.2.1. настоящего Соглашения, в качестве штрафа.

5.4. В случае неисполнения «Стороной-1» условий настоящего Соглашения после выполнения «Стороной-2» условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Соглашения, а равно: отказ от подачи документов на регистрацию в регистрирующий орган и/или не предоставление документов, предусмотренных п. 3.1.3, отказ от оказания содействия при переоформлении документов на указанные мощности, предусмотренные п. 3.1.2, «Стороной-2» имеет право отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Соглашения, а «Стороной-1» обязана будет вернуть полученную сумму в соответствии с п. 4.2.

5.5. «Стороной-1» гарантирует «Стороной-2» что переуступка прав аренды по настоящему Соглашению осуществляется с учетом норм действующего законодательства, что

предварительное согласие собственника на переуступку прав по указанному договору аренды любому лицу без проведения торгов не требуется и обязуется, в случае признания данного соглашения не законным, с истребованием имущественных прав после регистрации Соглашения, в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения требования от «Стороны-2» вернуть денежные средства, полученные в результате данной уступки прав от «Стороны-2».

5.6. В случае не предоставления «Стороной-1» информации, а равно как предоставления недостоверной информации относительно проекта планировки, утвержденного постановлением Администрации сельского поселения Отрадвенское Красногорского муниципального района Московской области №117/4 от 27.04.2012 г., в результате чего строительство многофункционального комплекса (торгового центра) на земельном участке окажется невозможным, «Сторона-1» несет ответственность в размере документально подтвержденного причиненного «Стороне-2» ущерба и обязана возместить в полном объеме по требованию последней в течение 20 банковских дней.

5.7. В случае нарушения «Стороной-1» условий настоящего соглашения, предусмотренных пунктом 3.1.5, последняя обязуется вернуть «Стороне-2» сумму аванса, полученную в соответствии с п. 4.2.1 настоящего соглашения и оплатить штраф в размере 5 200 000 (пять миллионов двести тысяч) рублей в течение трех банковских дней с момента предъявления «Стороной -2» требования о такой оплате.

6. Срок действия Соглашения

6.1. Настоящее Соглашение вступает в законную силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств, предусмотренных Соглашением и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

7. Изменение или расторжение Соглашения

7.1. Изменение или расторжение настоящего Соглашения осуществляется по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения или дополнения к настоящему Соглашению оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

7.3. В случае просрочки «Стороной-2» исполнения своих обязательств по оплате стоимости уступаемых прав и обязанностей согласно п. 4.2. настоящего Соглашения, более чем на 3 (Три) банковских дня, «Сторона-1» вправе отказаться от исполнения настоящего Соглашения в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от «Стороны-2» уплаты штрафа в размере, определенном в п. 5.3. настоящего Соглашения, направив «Стороне-2» письменное уведомление об отказе от исполнения настоящего Соглашения (далее – «Уведомление»). При этом настоящее Соглашение будет считаться расторгнутым, а все обязательства Сторон по настоящему Соглашению прекращены со дня направления «Стороной-1» Уведомления по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой по адресу «Стороны-2», указанному в настоящем Соглашении.

8. Заключительные положения

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Соглашения, Стороны разрешают путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор будет рассматриваться в Арбитражном суде г. Москвы.

8.3. После подписания настоящего Соглашения все предшествующие ему письменные и устные договоренности Сторон утрачивают силу.

8.4. Все уведомления и сообщения должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и направляться в письменной форме заказным письмом, по телеграфу, телефаксу, или доставлены с нарочным

по юридическим (почтовым) адресам Сторон с вручением под расписку.

8.5. Стороны претензий друг к другу, к передаваемым документам, земельному участку не имеют.

8.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящее Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации Красногорского муниципального района Московской области.

9. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Сторона-1:

ООО «РИВАС МО»
 Адрес: 143405, Московская область,
 г. Красногорск, Ильинское ш., д.4.
 ОГРН 1035004461953
 ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
 р/с 40702810940020004350 в ПАО
 «Сбербанк» г. Москва
 к/с 3010181040000000225,
 БИК 044525225

Генеральный директор



Духовный Г.Л.
 Духовный Г.Л.

Сторона-2:

ООО БК «Райдекс»
 Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.
 Коммунистическая, д. 40, офис 701
 ОГРН 1175476112240
 ИНН 5406982269 КПП 540601001
 Р/счет 40702810544050028102
 В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
 г. Новосибирска
 к/с 3010181050000000641
 БИК 045004641

По доверенности серии 54-АА № 2479214



М.В. Демидов
 Демидов М.В.



Приложение № 1
к Соглашению от 03 ноября 2017 г.
об уступке прав и обязанностей
по Договору аренды земельного участка
№ 467 от 24.12.2015 г.

АКТ
приема – передачи земельного участка

Красногорск

13 декабря 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «РИВАС МО» (ОГРН 1035004461953), именуемое в дальнейшем «**Сторона-1**», в лице Генерального директора Духовного Геннадия Назаревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО БК «Райдекс»** (ОГРН 1175476112240), именуемое в дальнейшем «**Сторона-2**», в лице Аксиной Марины Викторовны, действующей на основании доверенности серии 54 АА № 2479214, выданной Ободец Татьяной Владимировной, нотариусом нотариального округа города Новосибирска 06.11.2017г., номер в реестре нотариуса № 1-5796 с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «**Сторона-1**» передала, а «**Сторона-2**» приняла в натуре земельный участок (далее – земельный участок) площадью 4231 кв.м. 22 (четыре тысячи двести тридцать один плюс минус двадцать два) кв.м., кадастровый номер 50:11:0020408:6802, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства и рекреации, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково.

2. На момент передачи Земельный участок находится в состоянии, пригодном для использования в соответствии с его назначением.

3. Стороны каких-либо взаимных претензий, в том числе по состоянию Земельного участка к друг другу не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и один экземпляр для Администрации Красногорского муниципального района Московской области.

Сторона-1:

ООО «РИВАС МО»
Адрес: 143405, Московская область,
г. Красногорск, Ильинское ш., д.4.
ОГРН 1035004461953
ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
р/с 40702810940020004350 в ПАО
«Сбербанк» г. Москва
к/с 30101810400000000225,
БИК 044525225

Генеральный директор



/Духовный Г.Л.

Сторона-2:

ООО БК «Райдекс»
Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.
Коммунистическая, д. 40, офис 701
ОГРН 1175476112240
ИНН 5406982269 КПП 540601001
Р/счет 40702810544050028102
В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
г. Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641

По доверенности серии 54 АА № 2479214



/Аксиной М.В./

Приложение №2
 к Соглашению от 03 ноября 2017 г.
 об уступке прав и обязанностей
 по Договору аренды земельного участка
 №467 от 24.12.2015 г.

АКТ
 приема-передачи документов

Красногорск

«13» 12 2017 года

1. Оригинал договора аренды земельного участка № 467 от 24.12.2015 г.
2. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)

Передал: Сторона-1:

Принял: Сторона-2:

ООО «РИВАС МО»
 Адрес: 143405, Московская область,
 Красногорск, Ильинское ш., д.4.
 ОГРН 1035004461953
 ИНН/КПП 5024058111 / 502401001
 и/с 40702810940020004350 в ПАО
 «Сбербанк» г. Москва
 и/с 30101810400000000225,
 БИК 044525225

ООО БК «Райдекс»
 Юр.адрес: 630007, г. Новосибирск, ул.
 Коммунистическая, д. 40, офис 701
 ОГРН 1175476112240
 ИНН 5406982269 КПП 540601001
 Р/счет 40702810544050028102
 В Сибирском Банке ПАО «Сбербанк России»
 г. Новосибирска
 и/с 30101810500000000641
 БИК 045004641
 По доверенности серии 54 АА № 2479214

Генеральный директор

 /Духовный Г.Д.



 /Аксипенко М.В./





Всего произведено, произведено и
сдано в печать _____ листов

(Handwritten signature)

ГК ПИК



ГК ПИК



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

БК «РАЙДЕКС»

ИНН/КПП 5406982269/540601001 ОГРН 1175476112240

Адрес местонахождения: 630007, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, 40

исх. № 18/43 от «01» марта 2021 г.

Справка

Первоначальная стоимость объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой на 740 м/мест по адресу: МО, городской округ Красногорск, д. Путилково, на участке с Кадастровым номером: 50:11:0020408:6802 составляет 146 480 034 (Сто сорок шесть миллионов четыреста восемьдесят тысяч тридцать четыре) рубля 92 копейки.

Остаточная стоимость объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой на 740 м/мест по адресу: МО, городской округ Красногорск, д. Путилково, на участке с Кадастровым номером: 50:11:0020408:6802 на 01.03.2021 составляет 139 212 428 (Сто тридцать девять миллионов двести двенадцать тысяч четыреста двадцать восемь) рублей 96 копеек

Директор ООО БК «Райдекс»



(Мандуров Н.А.)



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН	
Здания	
<i>(для объектов недвижимости, в отношении которых подготовлен технический план, в кадастровом виде)</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	
	<p>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1.</p>
	<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью БК "РАЙДЕКС", ОГРН: 1175476112240, ИНН: 5406982269</p>
	<p>3. Сведения о кадастровом инженер: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Казибекова Оксана Валерьевна Страховой номер индивидуального лицевого счета: 012-972-274 42 Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 0037, « » г. Контактный телефон: 8-498-568-88-88 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 143421, РФ, МО, г.о.Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, строение Б2 o.kazibekova@motti.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПрофЦКИ") Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ Московской области "МОБТИ", 143421, РФ, МО, г.о. Красногорск, Балтия автодорога 26 км, бизнес-центр Рига-Ленд, стр.Б2 Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор, № 27-00000650-00, «30» января 2020 г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «30» января 2020 г.</p>

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Проектная документация			003/СП-ПР-17-1-АР, ИП Исаев Владимир Валерьевич, 10.01.2018			
2	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию			RU50-11-15166-2020, Министерство жилищной политики Московской области, 13.01.2020			
3	Технический план			-, 19.11.2020			
4	Свидетельство о допуске			МРП-0816-2017-771500528309-01, Ассоциация СРО "МРП", 14.04.2017			
5	Разрешение на строительство			RU50-11-12421-2018, Министерство жилищной политики Московской области, 13.12.2018			
6	Выписка из ЕГРН			99/2019/292375237, ФГИС ЕГРН, 31.10.2019			
7	Постановление о присвоении адреса			№3065/12, Администрация городского округа Красногорск МО, 06.12.2019			
8	Договор аренды земельного участка			467, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 24.12.2015			
9	Соглашение об уступке прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка №467 от 24.12.2015 г.			-, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 10.11.2017			
10	План этажа			-, Кадастровый инженер, 29.10.2019			
11	Чертеж (абрис)			-, Кадастровый инженер, 29.10.2019			
12	Экспликация к поэтажному плану			-, Кадастровый инженер, 29.10.2019			
13	Выписка			667, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по МО, 14.03.2019			
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат МСК-50							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «_»_г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Гусково Сигнал 31,7 м	2	482315.37	2166931.85	сохранился	сохранился	сохранился
2	Нахабино Сигнал 34,2 м	1	476430.59	2168207.95	сохранился	сохранился	сохранился
3	Мамоново Сигнал 26,1 м	1	463918.16	2176502.59	сохранился	сохранился	сохранился



Исходные данные			
3. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Тахеометр электронный Sokkia SET 4130R3	27841-04, 14.02.2020 г.	№0261985 от 15.02.2019 г.
2	GPS-приемник спутниковый геодезический двухчастотный Topcon GB-500	№28164-04, 14.02.2020	№0261988 от 15.02.2019 г.
3	Дальномер лазерный Leica DISTO A5	30855-07, 28.11.2020	№1902427 от 28.11.2019 г.
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	50:11:0020408:14708		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
-	-		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
-	-		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
-	-	-	

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	8	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	9	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	10	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	11	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	13	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	14	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	15	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	17	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	18	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	19	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	20	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	21	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	22	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	23	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)



Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
-	24	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (МГ), м
1	2	3
-	1	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	2	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	3	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	4	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	5	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	6	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	7	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	8	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	9	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	10	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	11	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	12	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	13	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	14	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	15	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	16	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	17	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	18	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	19	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	20	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	21	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	22	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$
-	23	$Mt = \sqrt{(m_e^2 + m_i^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мт), м	
1	2	3	
-	24	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
-	25	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
-	26	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
-	1	$Mt = \sqrt{(m_0^2 + m_1^2)} = \sqrt{(0,08^2 + 0,08^2)} = 0,1$	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Мт), м
1	2	3	4
-	-	-	-



Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				П ₁	П ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	482084.64	2182226.21	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	482085.01	2182226.53	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	482101.30	2182240.47	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	482123.16	2182259.20	-	0.10	Наземный	-	-
-	5	482126.58	2182262.12	-	0.10	Наземный	-	-
-	6	482127.56	2182260.97	-	0.10	Наземный	-	-
-	7	482129.83	2182262.90	-	0.10	Наземный	-	-
-	8	482130.00	2182262.69	-	0.10	Наземный	-	-
-	9	482134.22	2182266.30	-	0.10	Наземный	-	-
-	10	482134.43	2182269.27	-	0.10	Наземный	-	-
-	11	482130.42	2182273.95	-	0.10	Наземный	-	-
-	12	482130.24	2182273.79	-	0.10	Наземный	-	-
-	13	482128.29	2182276.07	-	0.10	Наземный	-	-
-	14	482127.15	2182275.09	-	0.10	Наземный	-	-
-	15	482129.10	2182272.82	-	0.10	Наземный	-	-
-	16	482128.84	2182272.60	-	0.10	Наземный	-	-
-	17	482121.05	2182281.70	-	0.10	Наземный	-	-
-	18	482121.33	2182281.94	-	0.10	Наземный	-	-
-	19	482111.00	2182294.01	-	0.10	Наземный	-	-
-	20	482107.69	2182291.18	-	0.10	Наземный	-	-
-	21	482107.89	2182290.95	-	0.10	Наземный	-	-
-	22	482103.68	2182287.35	-	0.10	Наземный	-	-
-	23	482085.40	2182271.70	-	0.10	Наземный	-	-
-	24	482080.90	2182259.41	-	0.10	Наземный	-	-
-	25	482073.50	2182239.22	-	0.10	Наземный	-	-
-	26	482078.48	2182233.40	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	482084.64	2182226.21	-	0.10	Наземный	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м							-	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м							-	
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M0), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	2	482085.01	2182226.53	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	3	482101.30	2182240.47	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	4	482123.16	2182259.20	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	22	482103.68	2182287.35	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	24	482080.90	2182259.41	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
-	26	482078.48	2182233.40	0.1	Подземный	-	-	50:11:0020408:9957
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер)								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
-	-			-				
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м				
1	2			3				
-	-			-				



Описание местоположения объекта недвижимости			
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Мт), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характеристических точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характеристических точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характеристических точек (Мт), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	50:11:0020408:14708
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0020408:6802
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	50:11:0020408
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Сивцо-Гушинской, дом 1.
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«__» «__» ____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазины по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Из мелких бетонных блоков
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	2020
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	1822.0



14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого устанавливаются требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Технический план здания подготовлен на основании Проектной документации №003/СП-ПР-17-1-АР от 2018 года и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При выполнении кадастровых работ было установлено, что здание расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020408:6802. Площадь здания по Приказу №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» от 01.03.2016 г. составляет 1822,0 кв.м. Строительный объем- 9065 куб. м. Площадь нежилых помещений составляет 1811,6 кв.м, в том числе:

площадь торгового зала- 1100,0 кв.м;
площадь зоны общего пользования -283,6 кв.м;
площадь производственной зоны-226,8 кв.м;
площадь зоны загрузки-65,8 кв.м;
площадь технических помещений -54,9 кв.м;
площадь санузлов и ПУИ-28,7 кв.м;
площадь тамбуров и коридоров-51,75 кв.м.

Здание состоит из двух контуров. Контур №2 представляет собой пандус. Площадка (крыльцо) находящаяся в северо-восточной части здания не включена в контур, так как не имеет ограждающих конструкций.

Данное здание пересекает сеть наружного электроосвещения с кадастровым номером 50:11:0020408:9957 в точках 2 $x=482085.01$, $y=2182226.53$; 3 $x=482101.30$, $y=2182240.47$; 4 $x=482123.16$, $y=2182259.20$; 22 $x=482103.68$, $y=2182287.35$; 24 $x=482080.90$, $y=2182259.41$; 26 $x=482078.48$, $y=2182233.40$. Адрес объекта указан по ЮЛАДР до максимально возможного уровня, в графе "Иное" указана та часть адреса, которую не удалось структурировать, в поле "Note" адрес указан в соответствии с ФИАС.

Геодезическая основа: Мамоново, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г.; Нахабино, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г.; Гучкова, наружный знак пункта, центр пункта и марка сохранились по состоянию на апрель 2019 г. Договор на выполнение кадастровых работ №27-00000650-00 от 30.01.2020 г. СНИЛС 012-972-274 42. Сопроводительное письмо №50-22а-10-808/18 от 17.04.2018 г. о передаче данных о пунктах ГГС. Выписка из каталога координат пунктов ГГС №667 от 14.03.2019 г.

Технический план подготовил кадастровый инженер Казибексва Оксана Валерьевна, являющейся членом СРО КИ Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПроЦКИ") (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 0057). Сведения о СРО КИ Ассоциация Саморегулируемая организация "Профессиональный центр кадастровых инженеров" (А СРО "Профессиональный центр кадастровых инженеров" А СРО "ПроЦКИ") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "01" ноября 2016 г. N 012).

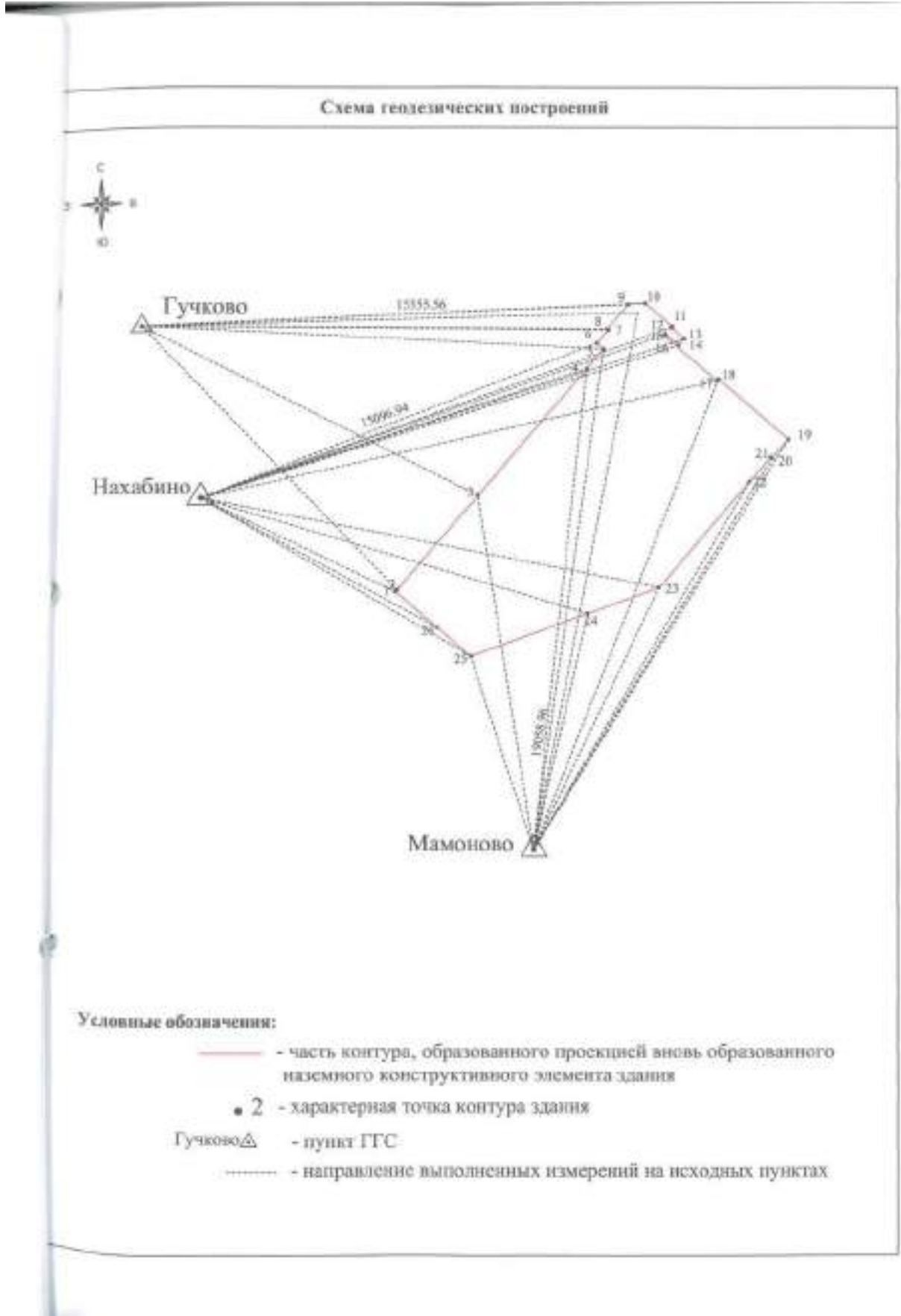
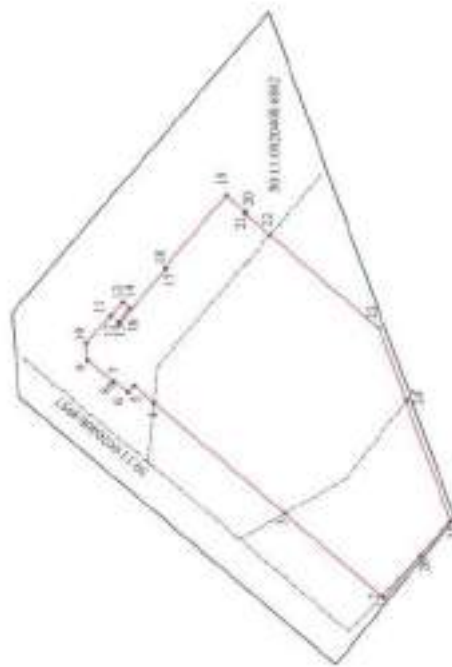


Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



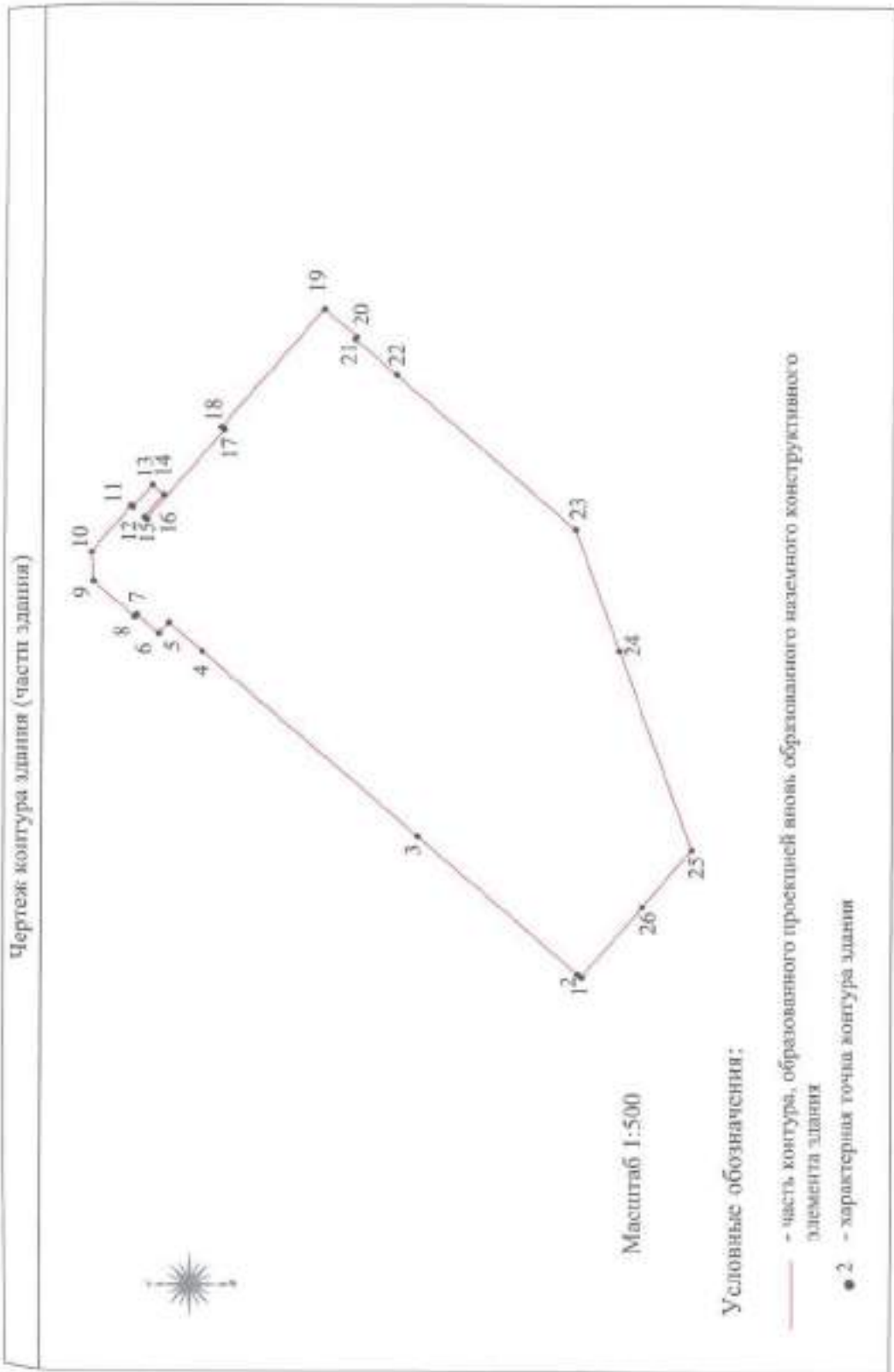
Масштаб 1:1000

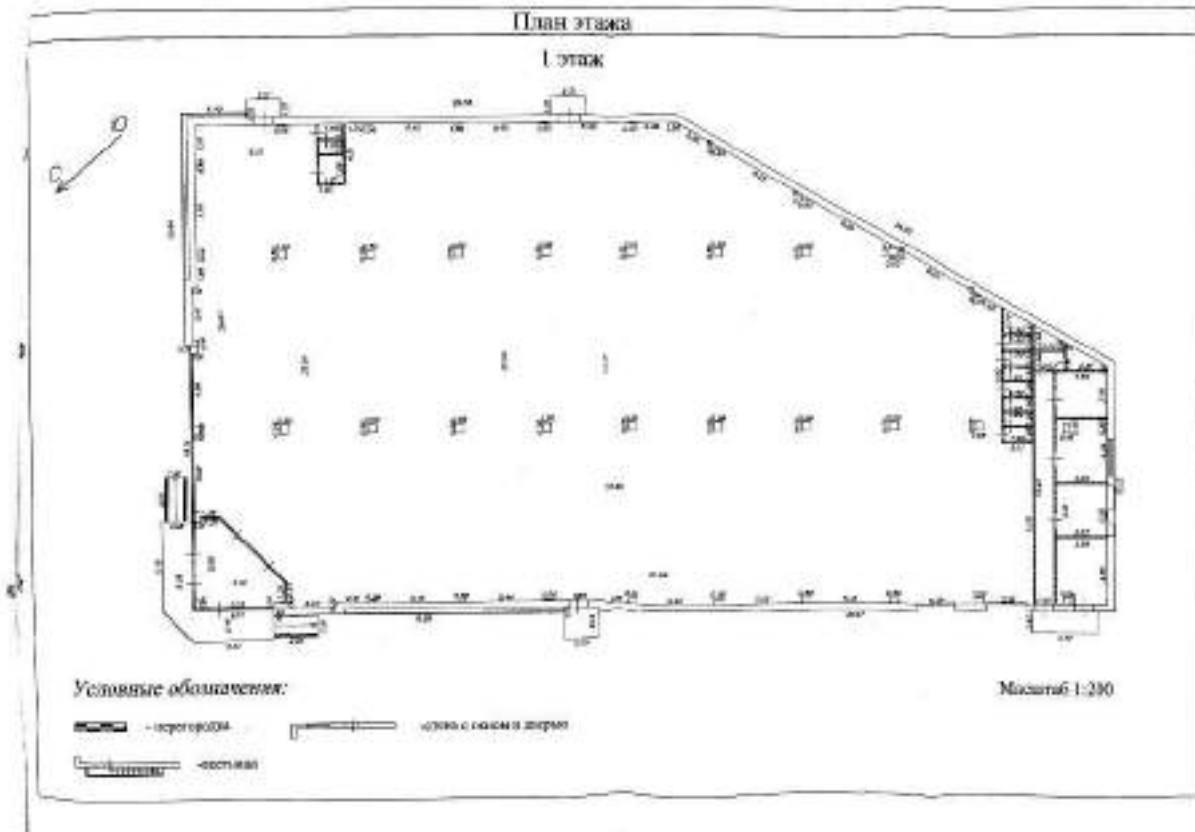
Условные обозначения:

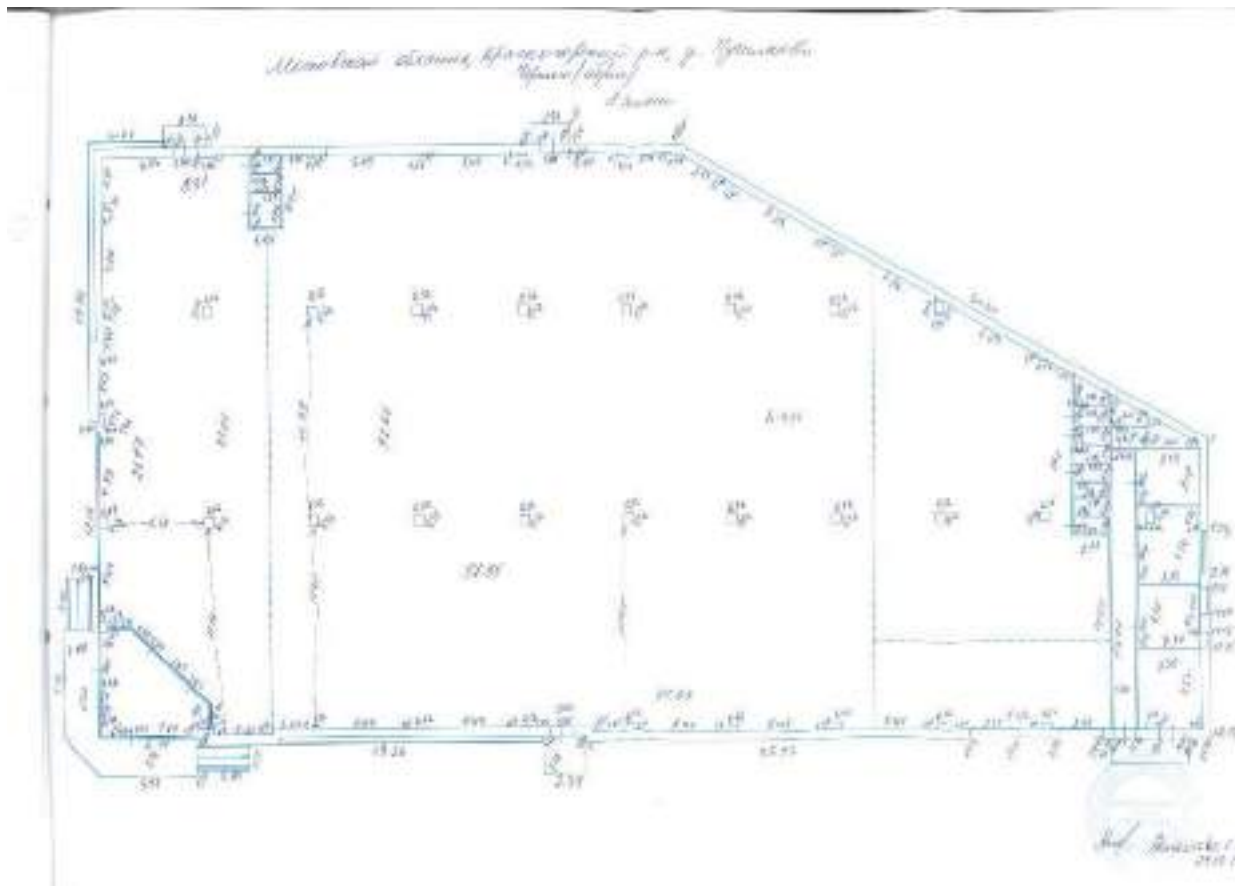
- часть контура, образованного проекцией везов, образованного везевого конструктивного элемента здания
- 2. — характерная точка контура здания
- граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН
- часть контура, образованного проекцией везов, образованного подземного конструктивного элемента сооружения, сведения о котором содержатся в ЕГРН

50:11:0020408:6802 - кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположено здание











**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ
 МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кому: ООО БК "Райдек"
 наименование застройщика (фамилия, имя, отчество – для граждан, полное наименование организации – для юридических лиц)
 630007, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 40, оф. 701, sergeyovch@yrbk.ru
 по электронной почте и адрес, адрес электронной почты

**РАЗРЕШЕНИЕ
 на строительство**

Дата 13.12.2018

№ RU50-11-12421-2018

Министерство жилищной политики Московской области

Одним из органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органом местного самоуправления, осуществляющим функции по осуществлению государственного управления в сфере жилищной политики

Министерство жилищной политики Московской области, осуществляющее функции по осуществлению государственного управления в сфере жилищной политики

в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает:

1	Строительство объекта капитального строительства	V
	Реконструкцию объекта капитального строительства	
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	
2	Наименование объекта капитального строительства (этапы) в соответствии с проектной документацией	«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазины по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»

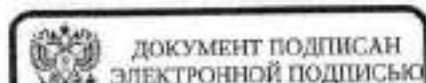


	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА»	
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	№ 77-2-1-3-0167-18 от 26.06.2018	
3	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположить объект капитального строительства	50:11:0020408:6802	
	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположить объект капитального строительства	50:11:0020408	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-	
3.1	Сведения о градостроительном плане земельного участка	№ RU50505000-MSK004481 подготовлен Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области от 28.08.2017	
3.2	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-	
3.3	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	ИП В.В. Исаев	
4	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта:		
	Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазины по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»		
	Общая площадь (кв. м):	1822,00	Площадь участка (кв. м): 4231,00
	Объем	9065,00	в том числе -

(куб. м):		подземной части (куб. м):	
Количество этажей (шт.):	1	Высота (м):	5,30
Количество подземных этажей (шт.):	-	Вместимость (чел.):	-
Площадь застройки (кв. м):	1986,00		
Иные показатели:	<p>«2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазины по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802»</p> <p>Площадь нежилых помещений, по проекту - 1811,55;</p> <p>Иные основные показатели, по проекту - нежилые помещения, в том числе:</p> <p>площадь торгового зала - 1100,00 кв. м;</p> <p>площадь зоны общего пользования - 283,60 кв. м;</p> <p>площадь производственной зоны - 226,80 кв. м;</p> <p>площадь зоны загрузки - 65,80 кв. м;</p> <p>площадь технических помещений - 54,91 кв. м;</p> <p>площадь санузлов и ПУИ - 28,69 кв. м;</p> <p>площадь тамбуров и коридоров - 51,75 кв. м;</p>		
5	Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Красногорский район, с/п Отрадненское, д. Путилково	
6	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
	Категория:(класс)	-	
	Протяженность:	-	
	Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-	
	Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	
	Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-	
	Иные показатели :	-	

срок действия настоящего разрешения – до **13.12.2019** в соответствии с **03/СП-ПР-17-ПОС**

Заместитель министра
жилищной политики
Московской области



Е.С. Черникова





МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Кому: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ**
(наименование застройщика)
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ БК "РАЙДЕКС",
(фамилия, имя, отчество) – для граждан,
630007, **НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД**
полное наименование организации – для
НОВОСИБИРСК, УЛИЦА
юридического лица, его почтовый индекс:
КОМУНИСТИЧЕСКАЯ, ДОМ 40, ОФИС 701,
и адрес, адрес почтовой почты)
7306500@mail.ru

РАЗРЕШЕНИЕ на ввод объекта в эксплуатацию

Дата **13.01.2020**

№ **RU50-11-15166-2020**

I. Министерство жилищной политики Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или

орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления,

осуществляющая выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства; линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершенного работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта,

"2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазины по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"

(наименование объекта (этапа) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу:

Московская область, Красногорский район, с/п Отрадное-ское, д. Путилково

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным адресным реестром с указанием реквизитов документа о адресации, об изменении адреса)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: 50:11:0020408:6802

строительный адрес:

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство,

№ **RU50-11-12421-2018**, дата выдачи **13.12.2018**, орган, выдавший разрешение на строительство **Министерство жилищной политики Московской области**.

сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"			
жилая площадь	кв.м.	9065,00	9023,00
площадь в том числе в нежилой части	кв.м.	-	-
жилая площадь	кв.м.	1822,00	1822,00
площадь нежилых помещений	кв.м.	-	-
площадь встроенно-присоединенных помещений	кв.м.	-	-
количество зданий, сооружений	шт.	1	1
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д. Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802"			
количество мест		-	-
количество помещений		-	-
эстетичность		-	-
количество этажей	шт.	1	1
количество в том числе подземных		-	-
лифты и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
лифты	шт.	-	-
эскалаторы	шт.	-	-
подъемники	шт.	-	-



ерналы крытый		-	-
ерналы кровли		-	-
е показатели			
олитчество ашинномест, м/м		38,00	38,00
ол-во машиномест ля МГН	шт	4	4
2.2. Объекты жилищного фонда			
дая площадь ых помещений (за почением сонов, лоджий, нд и террас)	кв.м.	-	-
дая площадь илых помещений, м числе площадь его имущества в гоквартирном е	кв.м	-	-
ичество этажей	шт.	-	-
м числе земных		-	-
ичество секций		-	-
ичество студий	шт.	-	-
ичество тир/общая щадь, всего в том ле:	шт./кв.м	-	-
дая площадь дий	кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
мнатные	шт./кв.м	-	-
ее чем 4- натные	шт./кв.м	-	-
дая площадь ных помещений (с том балконов, ний)	кв.м.	-	-

обеспечения			
Эскалаторы	шт.	-	-
Лифты	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
3. Объекты производственного назначения			
Наименование производственного объекта		-	-
Тип производственного объекта		-	-
Мощность		-	-
Производительность		-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения		-	-
Лифты	шт.	-	-
Материалы фундаментов		-	-
Материалы стен		-	-
Материалы перекрытий		-	-
Материалы кровли		-	-
Иные показатели			
4. Линейные объекты			
Категория (класс)		-	-
Протяженность		-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность)		-	-



ения)			
метры и чество опроводов, теристики риалов труб		-	-
(КЛ, ВЛ, КВЛ), ень напряжения й ропередачи		-	-
чень груктивных ентов, двающих ние на засность		-	-
е показатели			

5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов

С коэффициента ля		-	-
ьный расход звой энергии на 1 площади	кВт·ч/м2.	-	-
риалы утепления кных кдающих грукций		-	-
пнение световых мов		-	-

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического(-их)
(-ов):
от 19.11.2019 (1 шт), кадастровый инженер - Асташева Светлана Николаевна, № аттестата
5-1041.

ервый заместитель
министра жилищной
экономики Московской
области

ижность уполномоченного
а органа, осуществляющего
разрешения на строительство)
2020



Л.В. Раицекина
(расшифровка подписи)



АДМИНИСТРАЦИЯ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА КРАСНОГОРСК
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.12.2019 № 3065/12

О присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802

Рассмотрев обращение ООО БК «Райдекс» о присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, на основании разрешения на строительство № RU50-11-12421-2018 от 13.12.2018 общей площадью 1822,00, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, с/п. Этраденское, д. Путилково, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Уставом городского округа Красногорск Московской области, **постановляю:**

1.Присвоить объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, расположенному на земельном участке общей площадью 4231 кв.м с кадастровым номером 50:11:0020408:6802, адрес:

2. После принятия решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию считать адрес, указанный в пункте 1 настоящего постановления, адресом объекта капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест, завершеного строительством.

3. Принятия постановления о присвоении адреса объекту капитального строительства 2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест завершеному строительством, указанному в пункте 2 настоящего постановления, не требуется.

Глава городского округа
Красногорск

Э.А. Хаймурзина

Сертификат: 62a2df821b15765da4481b2c0ffbaa5bb27
Владелец: Хаймурзина Эльмира Мухомбетовна
Идентификатор: 31-10-2019-0023-0021

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

на объект недвижимого имущества

2-й этап строительства Многофункционального комплекса с подземной автостоянкой на 740 м/мест. Магазин по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, д.Путилково на участке с кадастровым номером 50:11:0020408:6802

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	1Б	
Иное описание местоположения	Красногорский р-н, с/п Отраженское, д.Путилково	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	093:030-20155

Технический паспорт составлен по состоянию на 29.10.2019 г.

СОГЛАСОВАНО:		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
		Красногорский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать	Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
		Руководитель комплексной производственной группы Князева Т.А.	

М. П.

М. П.



901-906-172-583



2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план	5
6	6. План объекта	6
7	7. Планы этажей здания	7
8	8. Экспликация к плану этажей здания	8
9	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	9



3. Общие сведения о здании

Литера	Наименование литеры	Год постройки	Кол-во этажей	в том числе	
				надземной части (этажность)	подземной части
1Б	основное строение	2019	1	1	

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен ячеистобетонные блоки, утеплитель, вентфасад

Строительный объем 9 023 куб.м Площадь здания* 1 822,0 кв.м

Общая площадь помещений здания по внутреннему обмеру 1 800,9 кв.м

Площадь застройки 1973,3 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание ---

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) --- руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не предъявлено.

*Указанный в отчете проведенный обмер здания в натуре датирован 1 января 2017 года.

Площадь нежилого здания определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, чердачный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли. Площадь этажей здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь нежилого здания включается площадь лифтовых, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рам, открытых выходящих в планировочных элементах нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытая наружная галерея, открытая лоджия) (пункты 2, 3, 5, 6 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, утвержденных приказом Минкомсвязи России от 01.03.2016 № 90)

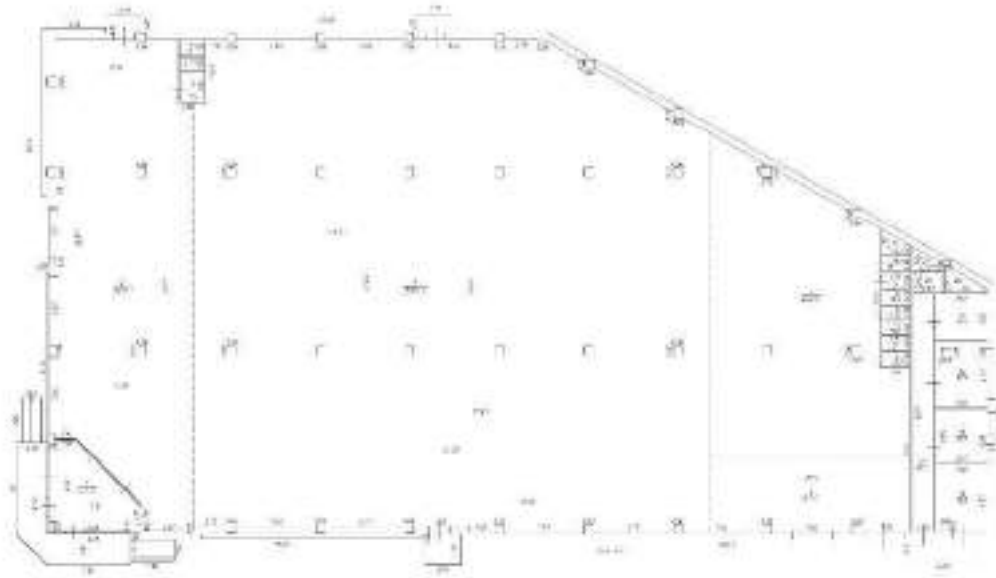


4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 октября 2019 г. (руб.)
1	2	3	4	5
1Б	основное строение	2019		

стр. 4





Информационная таблица
 № 1
 (дата: 22.03.2024, Документ: ОКНИП-ТС-2566/20-17)

Исполнитель: ООО «Альфа-Капитал»			
Генеральный директор: [Имя Фамилия Инициалы]			
Менеджер: [Имя Фамилия Инициалы]			
План: [Имя Фамилия Инициалы]			
Инженер: [Имя Фамилия Инициалы]		Инженер: [Имя Фамилия Инициалы]	
СД	М.П.	СД	М.П.
С.Иванов И.И.		С.Иванов И.И.	



8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литеры на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение чистой помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1Б	1		1	лобур	27,0		
1Б			2	зона общего пользования	280,1	4,11	
1Б			3	торговый зал	1090,6		
1Б			4	производственная зона	222,5		
1Б			5	зона загрузки	67,4		
1Б			6	санузел	3,4		
1Б			7	санузел	1,6		
1Б			8	санузел	1,7		
1Б			9	санузел	2,0		
1Б			10	санузел	1,8		
1Б			11	санузел	1,8		
1Б			12	санузел	2,0		
1Б			13	санузел	1,8		
1Б			14	санузел	2,0		
1Б			15	санузел	2,0		
1Б			16	санузел	2,4		
1Б			17	коридор	22,4		
1Б			18	ВУП	15,8		
1Б			19	венткамера	12,6		
1Б			20	входной пост, узел ввода	14,9		
1Б			21	электрощитовая	11,4		
1Б			22	лобур	2,5		
1Б			23	санузел	2,3		
1Б			24	ВУП	2,0		
<i>Всего:</i>					1800,9		



9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц: фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц: наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4
Общество с ограниченной ответственностью БК "Райдос"	собственность	Истор и дана государственной регистрации права: № 50:11:0020408:14700-50001/2019-1 от 04.06.2019г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2019г. №: 59/2019/292375237 (Объект незавершенного строительства)	1

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Ерлятова Н.В.		Калибегова О.В.	



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

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 стоимости¹²⁸.

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 принуждения¹²⁹.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹³⁰.

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 инвестиций¹³¹.

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

¹²⁸ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁹ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁰ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³¹ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹³².

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 оценки¹³³, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹³⁴

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹³⁵.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹³⁶.

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 активом¹³⁷.

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 устаревания¹³⁸.

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 принуждения¹³⁹.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹⁴⁰ Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹⁴¹

¹³² п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³³ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁴ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁵ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹³⁶ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁷ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁸ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹³⁹ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁰ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴¹ 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 дохода¹⁴².

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁴³.

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 дохода¹⁴⁴.

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 дату¹⁴⁵.

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 перепродаже¹⁴⁶.

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 риска¹⁴⁷.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁴⁸.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁴⁹

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей¹⁵⁰.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное

¹⁴² Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁴⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁴⁵ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁴⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁴⁸ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹⁴⁹ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.



использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация¹⁵¹ представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

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

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.

1. 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.
2. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
4. 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.

¹⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

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";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- 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)¹⁵².

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

¹⁵² IFRS 1, п. 3.



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 цен¹⁵³.

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 выгоды¹⁵⁴.

Основные средства¹⁵⁵ 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 услуги¹⁵⁶.

Балансовая стоимость¹⁵⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁵⁸ — 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 актива¹⁵⁹.

¹⁵³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁵⁴ IAS 38, п. 8.

¹⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

Инвестиционное имущество¹⁶⁰ – 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 целях¹⁶¹.

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 факторами¹⁶².

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 стоимости¹⁶³.

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 принуждения¹⁶⁴.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁶⁵

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.¹⁶⁶

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

¹⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁶¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁶² IAS 1, п. 7.

¹⁶³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶⁵ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶⁶ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.



определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁶⁷

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 оборудование¹⁶⁸.

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 актив¹⁶⁹.

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

¹⁶⁷ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁶⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁶⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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 передаваться¹⁷⁰.

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁷¹.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁷²:

- 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 финансовой¹⁷³:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке

¹⁷⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁷¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁷² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁷³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11



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 имущества¹⁷⁴:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта¹⁷⁵:

- 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;

¹⁷⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁷⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.



- 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 целях¹⁷⁶.

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 активами¹⁷⁷.

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 актива¹⁷⁸.

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;

¹⁷⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁷⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.



- 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 стоимости¹⁷⁹ 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 измерения¹⁸⁰.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)¹⁸¹.

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 стоимости¹⁸².

¹⁷⁹ Фонд МСФО.

¹⁸⁰ Фонд МСФО.

¹⁸¹ IFRS 13, п. 2.

¹⁸² IFRS 13, п. 3.

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 таковых¹⁸³.

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 условиях¹⁸⁴.

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 обязательства¹⁸⁵.

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 образом¹⁸⁶.

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 обязательства¹⁸⁷.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
 - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
 - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁸⁸

¹⁸³ IFRS 13, п. 11.

¹⁸⁴ IFRS 13, п. 15.

¹⁸⁵ IFRS 13, п. 16.

¹⁸⁶ IFRS 13, п. 27.

¹⁸⁷ IFRS 13, п. 32.

¹⁸⁸ IFRS 13, п. 38.



Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода¹⁸⁹.

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:¹⁹⁰

- 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 аудита¹⁹¹.

¹⁸⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

¹⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.



В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России¹⁹².

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.

¹⁹² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.



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 запольняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня запольняемости 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**¹⁹³ определения стоимости земли.



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 замещения¹⁹⁴.

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 создан¹⁹⁵.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁹⁶:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
 - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
 - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
 - определение прибыли предпринимателя;
 - определение износа и устареваний;
 - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
 - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

¹⁹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁹⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24. Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24а4810-0с02-49е0-8243-ecd7baа5bb27
Страница 271 из 365

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁹⁷);

НИ — накопленный износ;

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

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

¹⁹⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербаклова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.



полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁹⁸:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий¹⁹⁹.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта²⁰⁰.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов²⁰¹.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся²⁰²:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

Метод сравнительной единицы — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом²⁰³.

Модульный метод (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

Метод аналогов — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные

¹⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

²⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

²⁰² С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

²⁰³ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определяется на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определяется на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;



- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"²⁰⁴ 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

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

где:

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

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

К₁ — регионально-климатический коэффициент;

К₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

²⁰⁴ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$P_{пр}\%$ — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K_1) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине K_1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине K_2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K_3)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K_4)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K_5)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K_6)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.



Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.²⁰⁵

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

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

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

К – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

Допущение. В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С₆**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект²⁰⁶.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами²⁰⁷:

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

²⁰⁵Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

²⁰⁶Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

²⁰⁷С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров²⁰⁸.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

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

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

²⁰⁸ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>



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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства ($C_{стр}$) в i -том периоде инвестирования;

n_i — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент i до окончания строительства;

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости (R) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{зс} \times D_{зс}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$ — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{зс}$ — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств ($D_{зс}$) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств ($R_{зс}$) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала $R_{зс}$ необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе

со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"²⁰⁹. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"²¹⁰.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**²¹¹.

²⁰⁹ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

²¹⁰ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

²¹¹ Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.



В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков²¹²:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
		Финансовые риски								
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									

²¹² В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).



№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		К								
Количество факторов		49								
Премия за риск строительства объекта, %		%								

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

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся²¹³:

- метод экономического возраста;

²¹³ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309



- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят²¹⁴:

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

²¹⁴ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html



Методы определения физического износа²¹⁵:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

Метод экономического возраста (метод срока жизни)

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

I_{физ.} – физический износ, %

ХВ – хронологический возраст, лет.

СПС – срок полезной службы, лет.

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

Срок полезной службы (срок полезного использования) — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива²¹⁶.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов²¹⁷.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

²¹⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

²¹⁶ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

²¹⁷ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.



Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят²¹⁸:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания²¹⁹:

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

²¹⁸ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

²¹⁹ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.



Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²²⁰.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²²¹:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²²².

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²²³:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²²⁴:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²²⁵. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²²⁰ Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

²²¹ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

²²² Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

²²³ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

²²⁴ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

²²⁵ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения²²⁶.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²²⁷:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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 учитывать²²⁸:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 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.

²²⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²²⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²²⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.



- При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом 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 методы²²⁹:

- 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 цену²³⁰.

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.

²²⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²³⁰ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212
Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 290 из 365



Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²³¹.

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:

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

где:

С_{ед. ср.} — стоимость объекта-аналога;

С_{ед. ср. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

²³¹ 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



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 выгоды²³².

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²³³:

- 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)²³⁴.

Основные этапы доходного подхода²³⁵:

- 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;
- определение денежного потока;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 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 учитываются²³⁶:

- 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

²³² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²³³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²³⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²³⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²³⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.



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

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²³⁷:

- 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 периода²³⁸.

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²³⁹:

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.

Метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.

Методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.

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)²⁴⁰.

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);

²³⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²³⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²³⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.



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

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно²⁴¹.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²⁴²:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

²⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.



- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²⁴³:

- 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 расходов²⁴⁴. 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;

²⁴³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁴⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 297 из 365



Д_{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.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²⁴⁵:

- 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 дохода²⁴⁶.

Операционные расходы делятся²⁴⁷:

- 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;

²⁴⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁴⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁴⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.



- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²⁴⁸. 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:

- административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 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;
- 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;
- 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

²⁴⁸ 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.



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 участок²⁴⁹

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

²⁴⁹ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, https://ru.wikipedia.org/wiki/Плата_за_землю
Передан через Диадок 22.03.2024 13:24 GMT+03:00
с24a4810-0c02-49e0-8243-ecd7baa5bb27
Страница 300 из 365



Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

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

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

Налогоплательщиками признаются (ст. 388 НК РФ):

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

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

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

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

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

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
 - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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



Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости²⁵⁰. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

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

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

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

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

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

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;



- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²⁵¹.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"²⁵².

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

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

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

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

²⁵¹ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁵² http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042



подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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 средства²⁵³.

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 проводиться²⁵⁴ 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;

²⁵³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁵⁴ 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 рынка²⁵⁵, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

²⁵⁵ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".



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

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

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

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве



безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.



Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов											k
	Количество факторов											10
	Средневзвешенное значение балла											k/10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

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

Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.



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

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

Таблица 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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



Определение нормы возврата

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

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

Метод Инвуда

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

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

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

Метод Хоскольда

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

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

где:

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

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

Метод Ринга

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

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

где:

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

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

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

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

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов



и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков

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

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

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁵⁶:

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

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

Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

1. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
2. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
5. Расчет ставки дисконтирования.
6. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
7. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

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

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

где:

F — фактор текущей стоимости; **R** — ставка дисконта; **n** — период дисконтирования.

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

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период; **CF_{n+1}** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода; **O_n** — ставка дисконтирования; **g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде; **n** — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$



где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода; **ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде; **К** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²⁵⁷:

- 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.



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 оценки²⁵⁸.

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."²⁵⁹.

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 оценки²⁶⁰.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁶¹.

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 округления²⁶².

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.

²⁵⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁵⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁶⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁶¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁶² Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.



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.

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 групп²⁶³:

- 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:

- Достоверность и достаточность информации;
- Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
- Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;

²⁶³ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf



- Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
- 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:

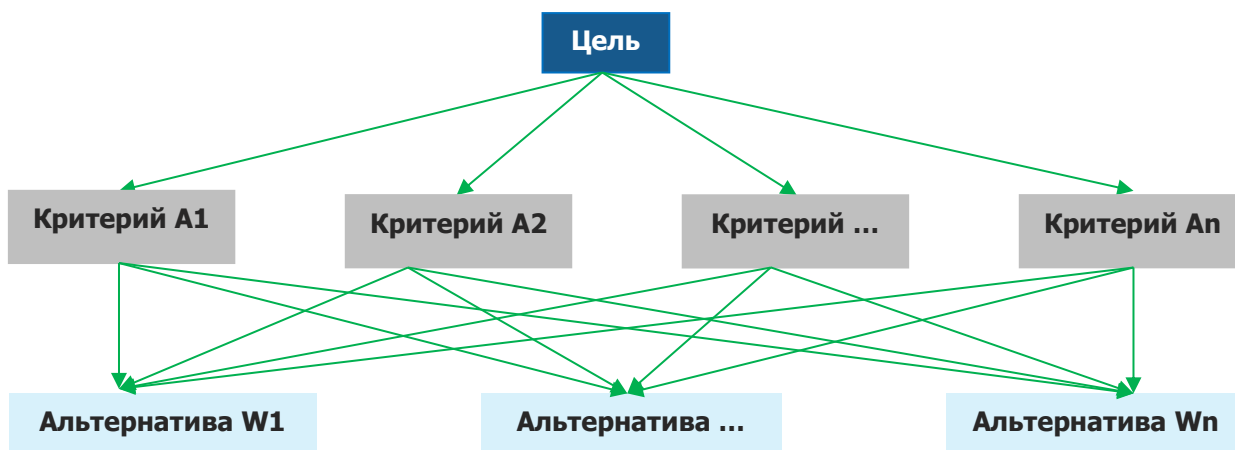
- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных 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	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1=(1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1)=X_1/Сумма$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n=((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n)=X_n/Сумма$
				Сумма		$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1 .n	$Вес(Альт1)=Альт.1.1 \times Вес(A1)+\dots+Альт.1.n \times Вес (A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$Вес(Альт2)=Альт.2.1 \times Вес(A1)+\dots+Альт.2.n \times Вес (A_n)$
...	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$Вес(Альт.k.)=Альт.k.1 \times Вес(A1)+\dots+Альт.k.n \times Вес (A_n)$
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.

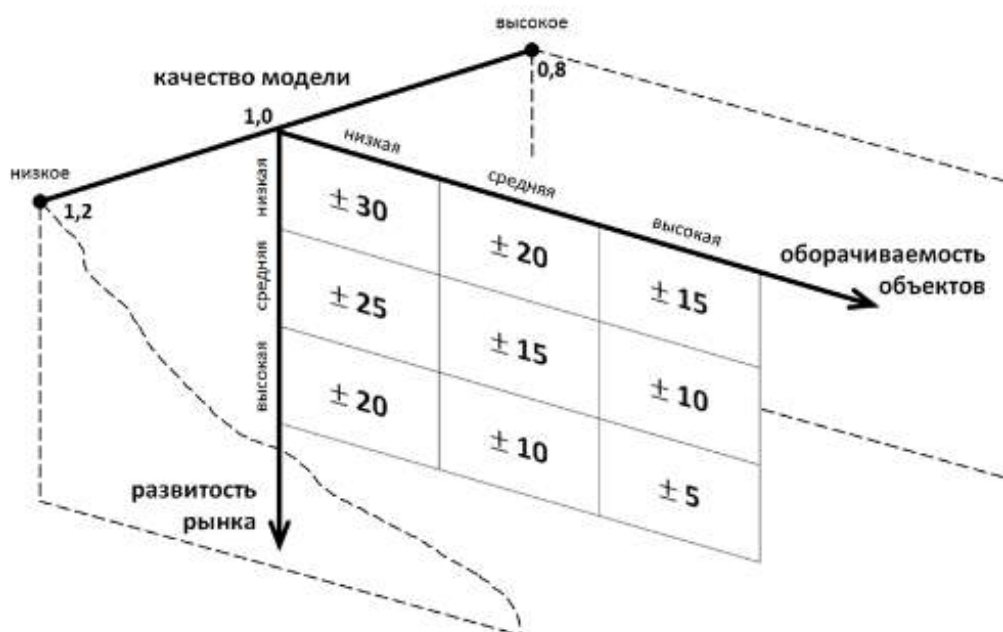


ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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"²⁶⁴ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁶⁵



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

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

²⁶⁴ <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁶⁵ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.



Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d_{1,2}), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценке ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).



$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min(\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости)..



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

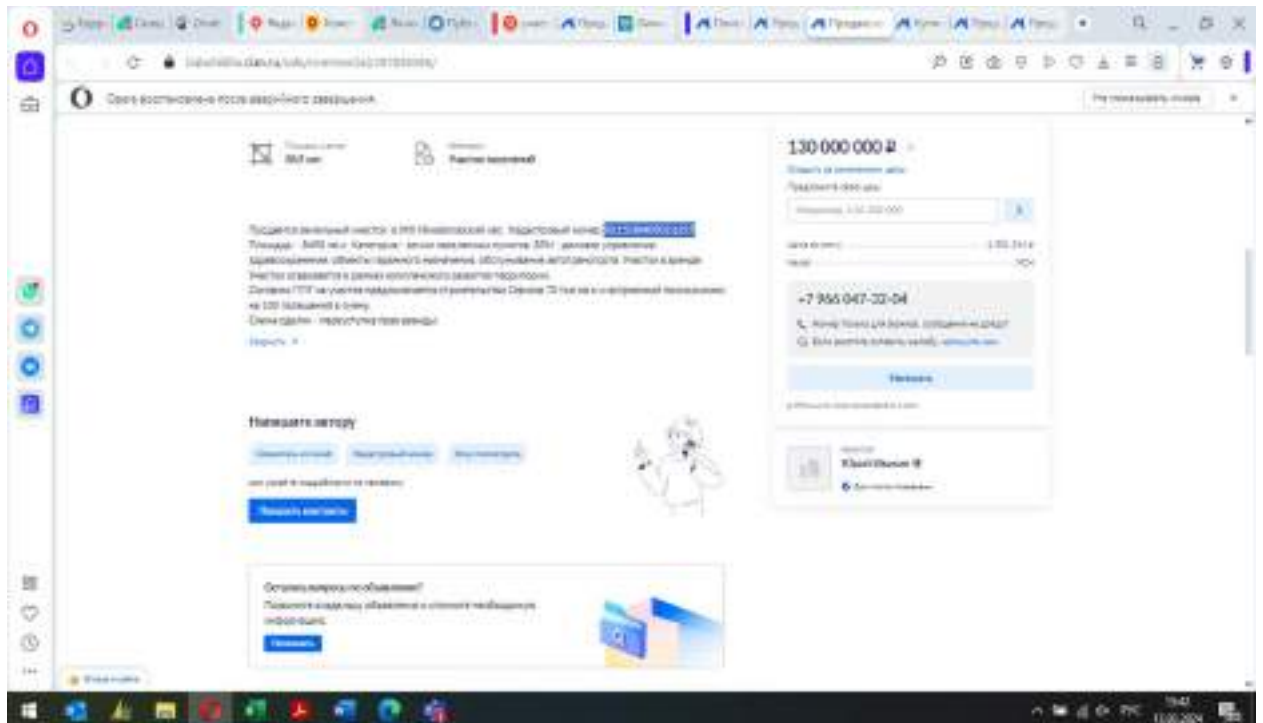
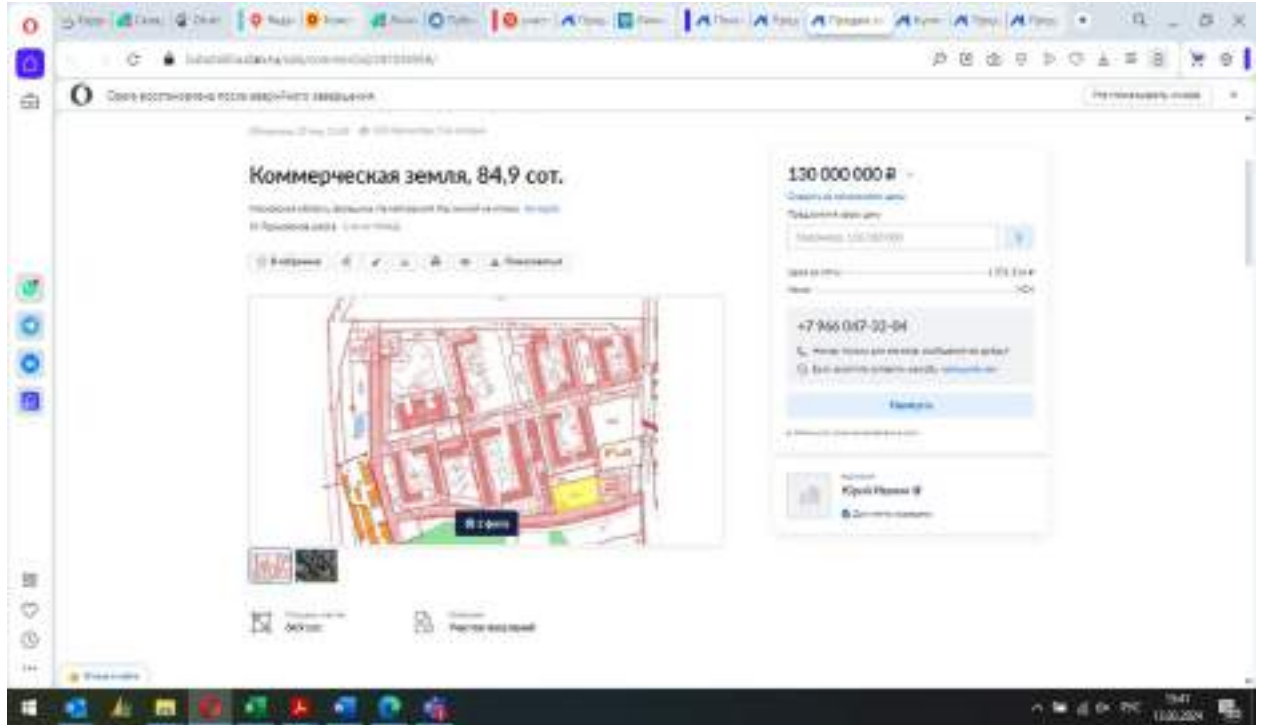
АО "НЭО Центр"

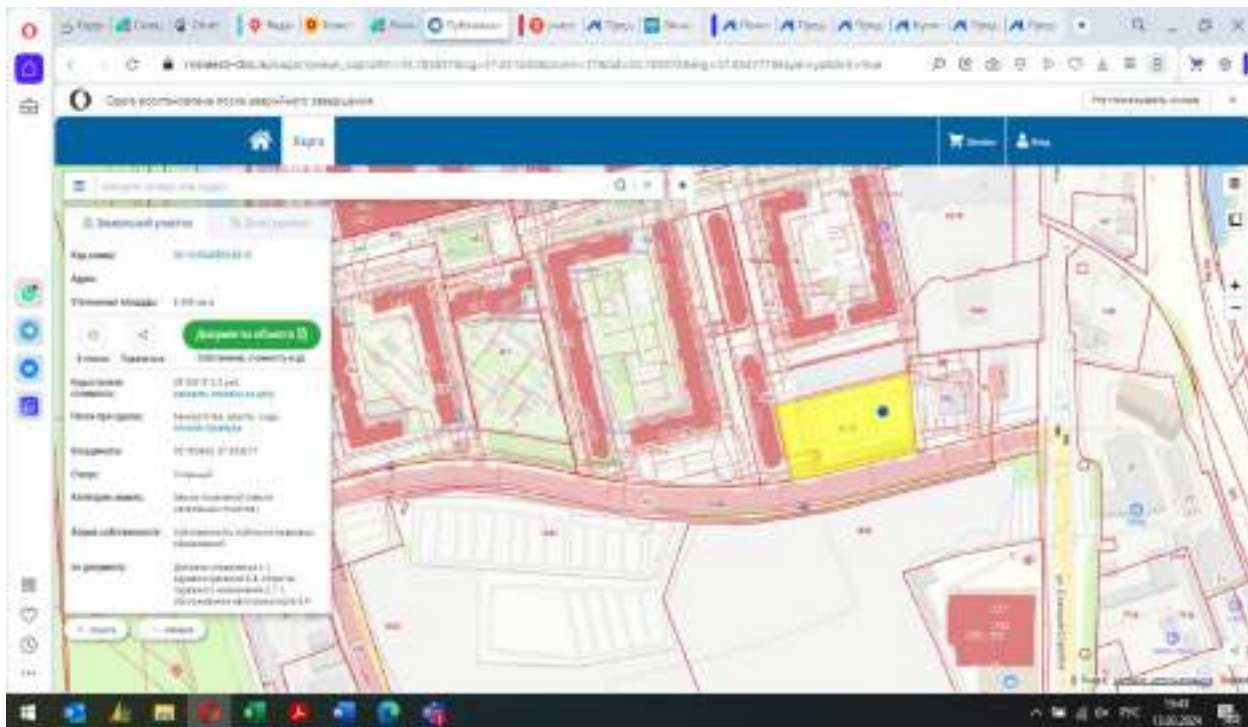
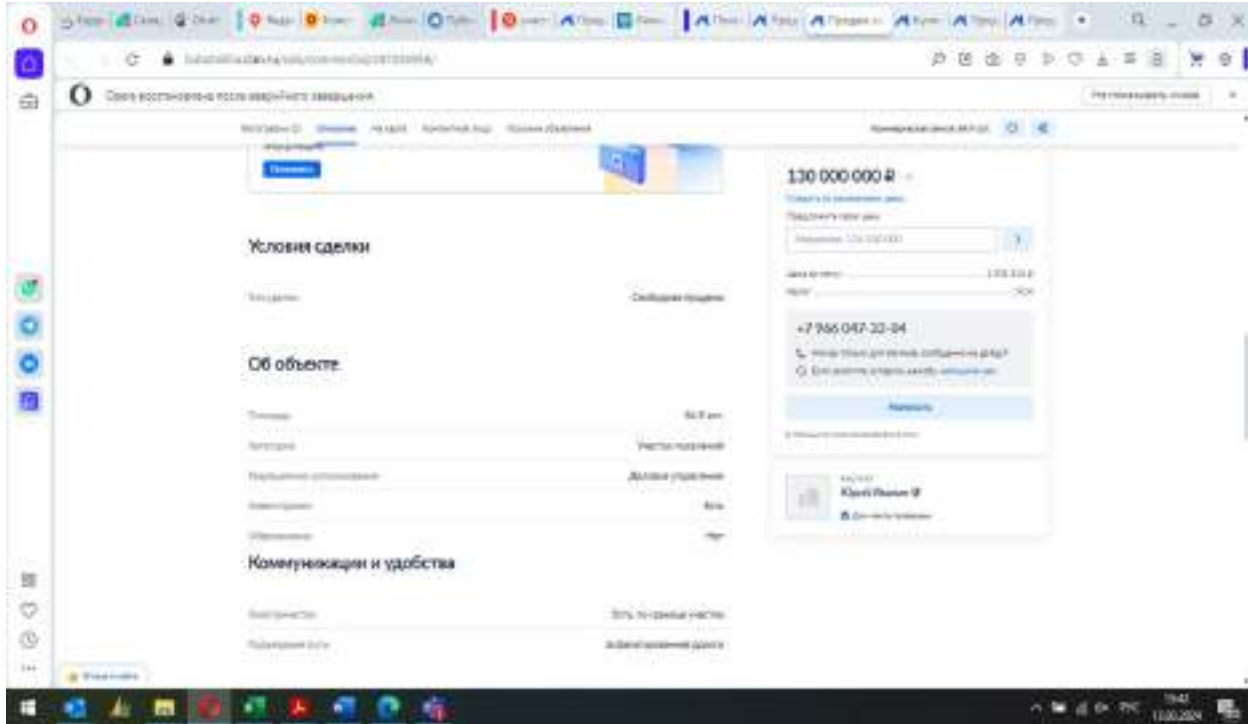


Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

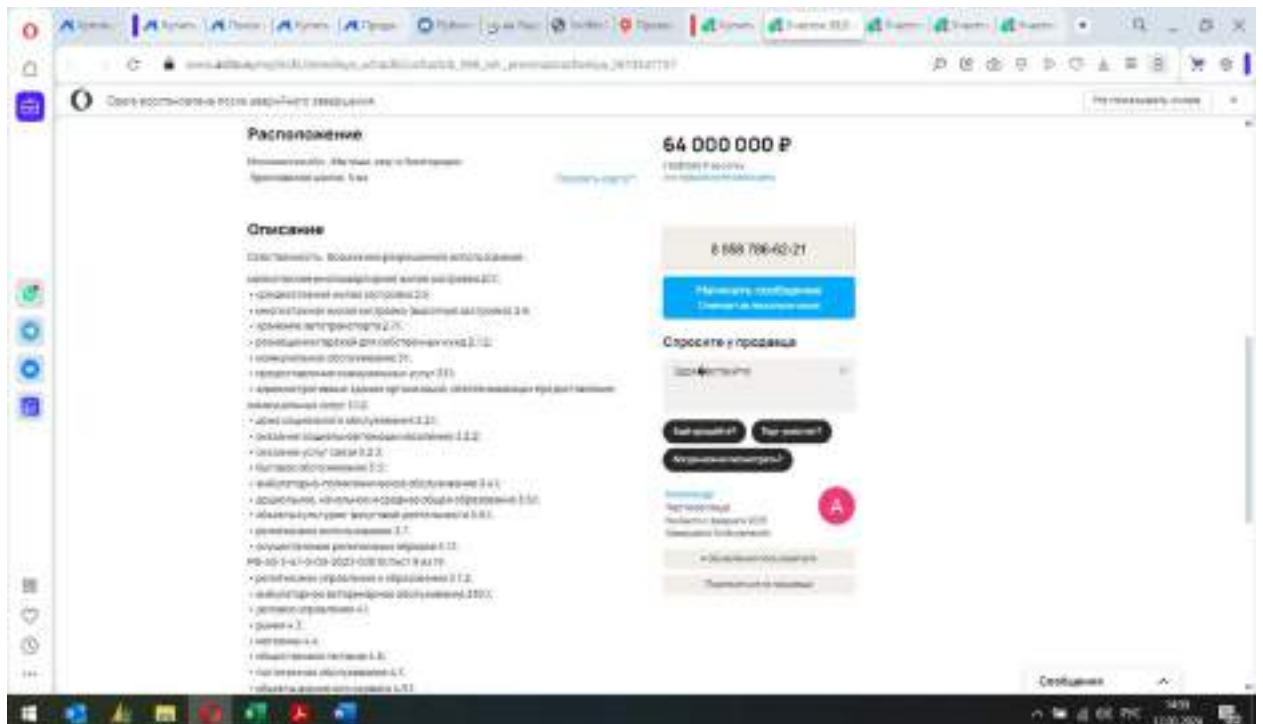
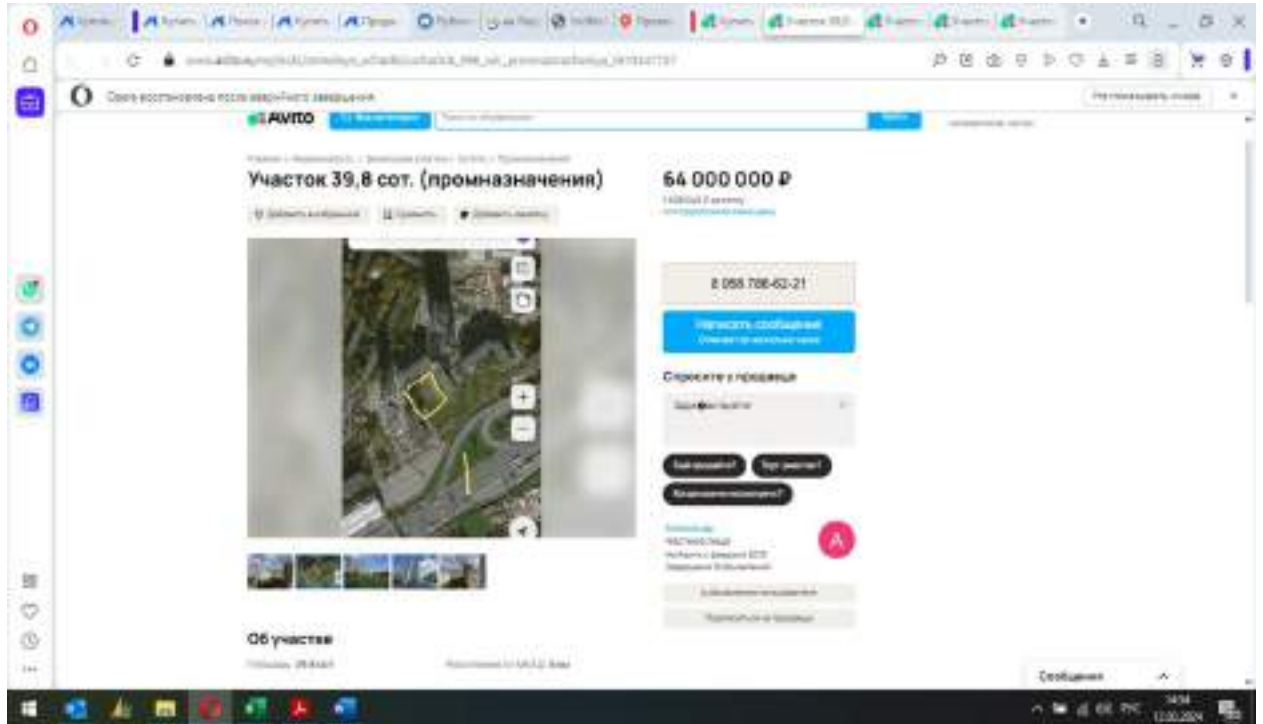
<https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/297838586/>

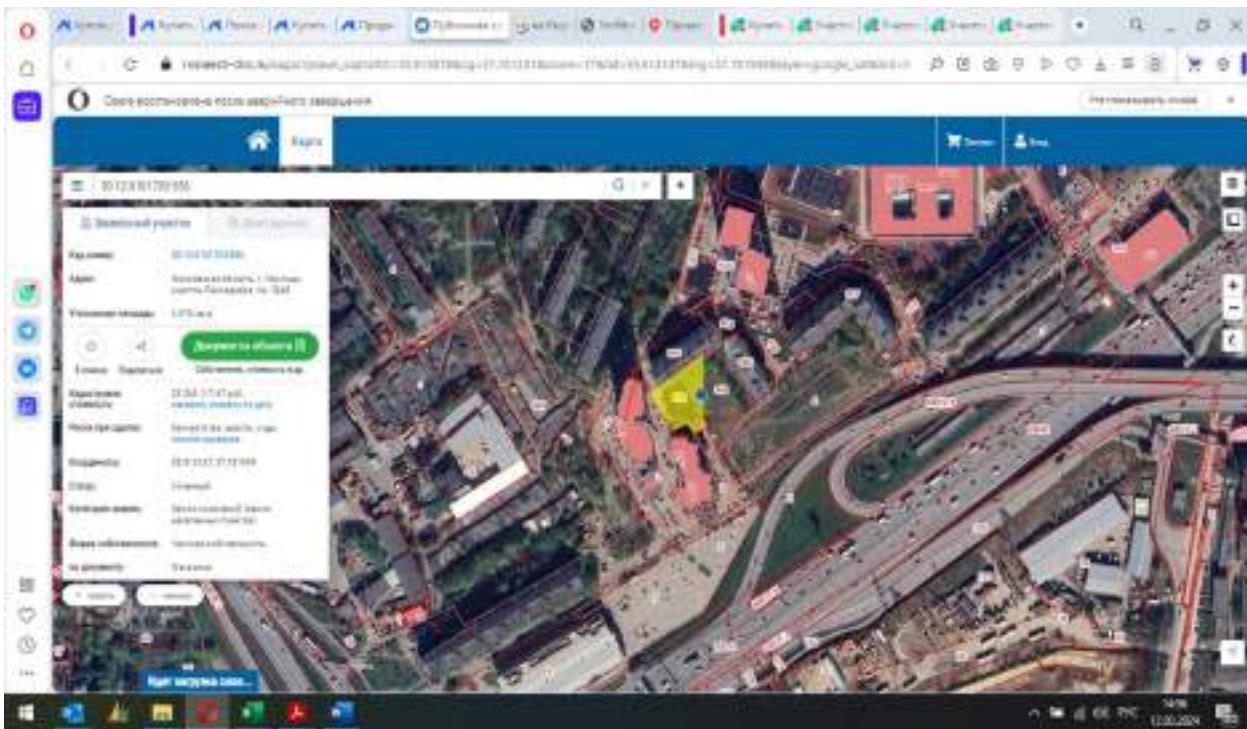
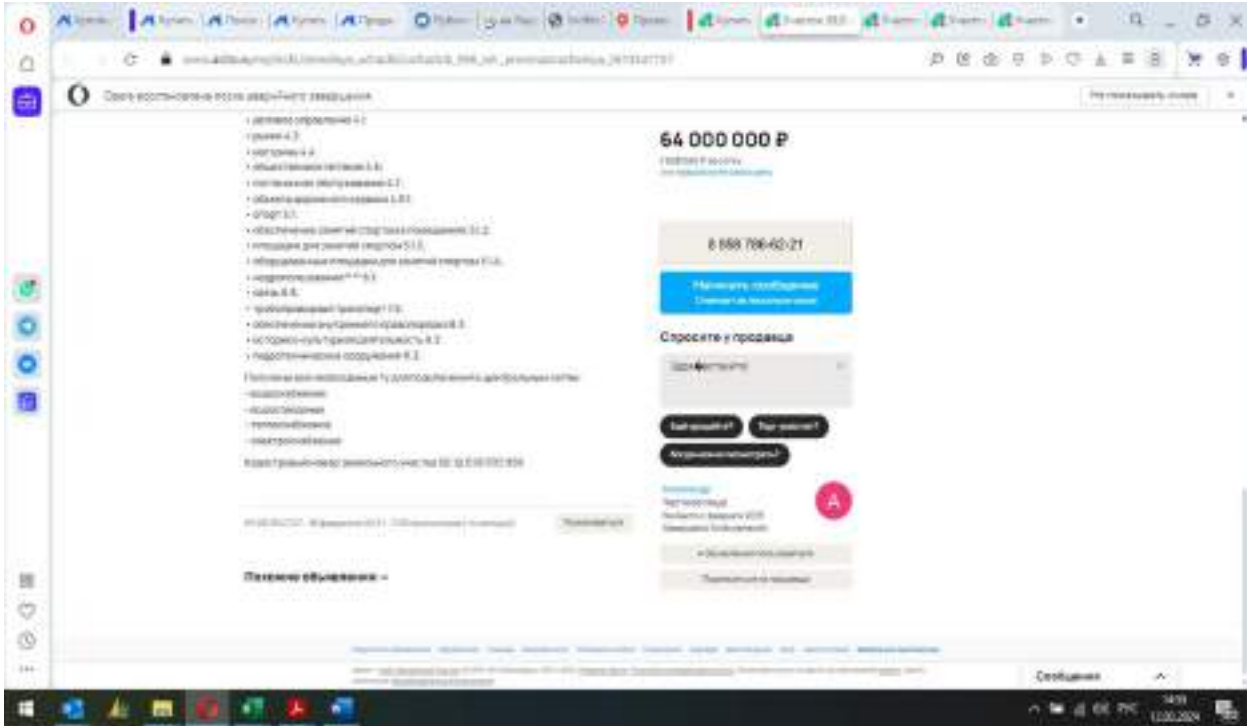




Аналог 2

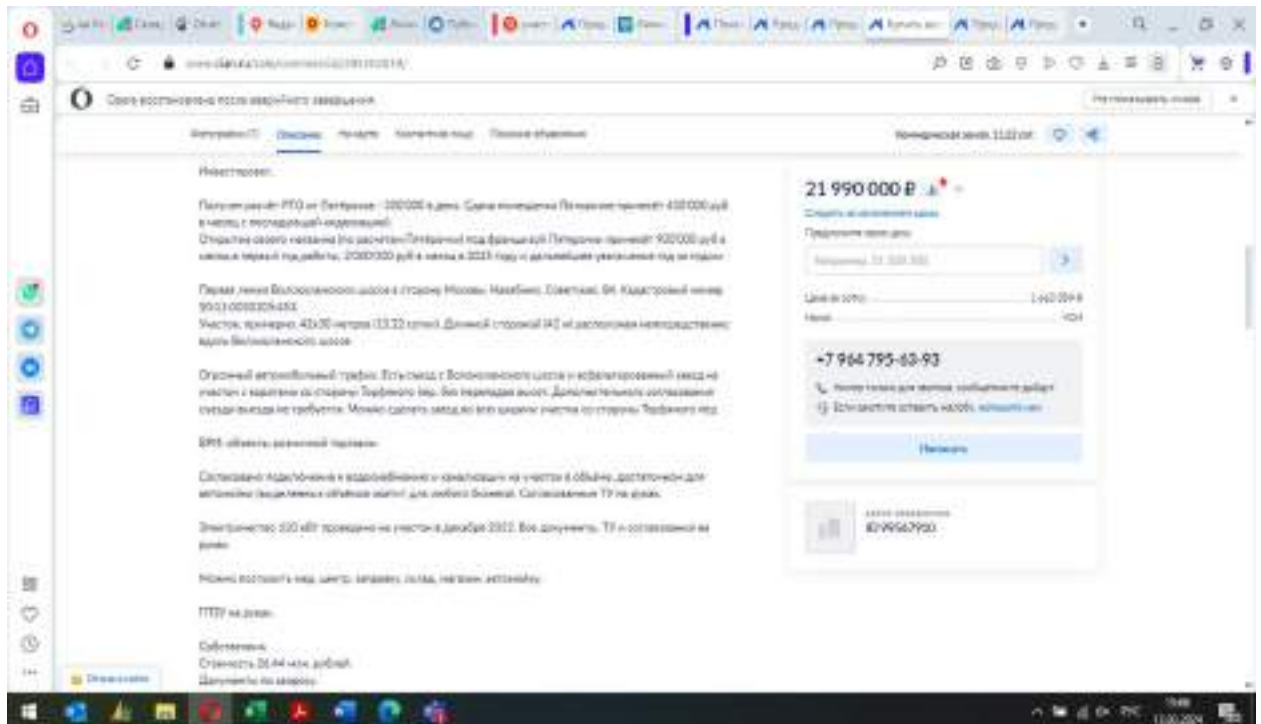
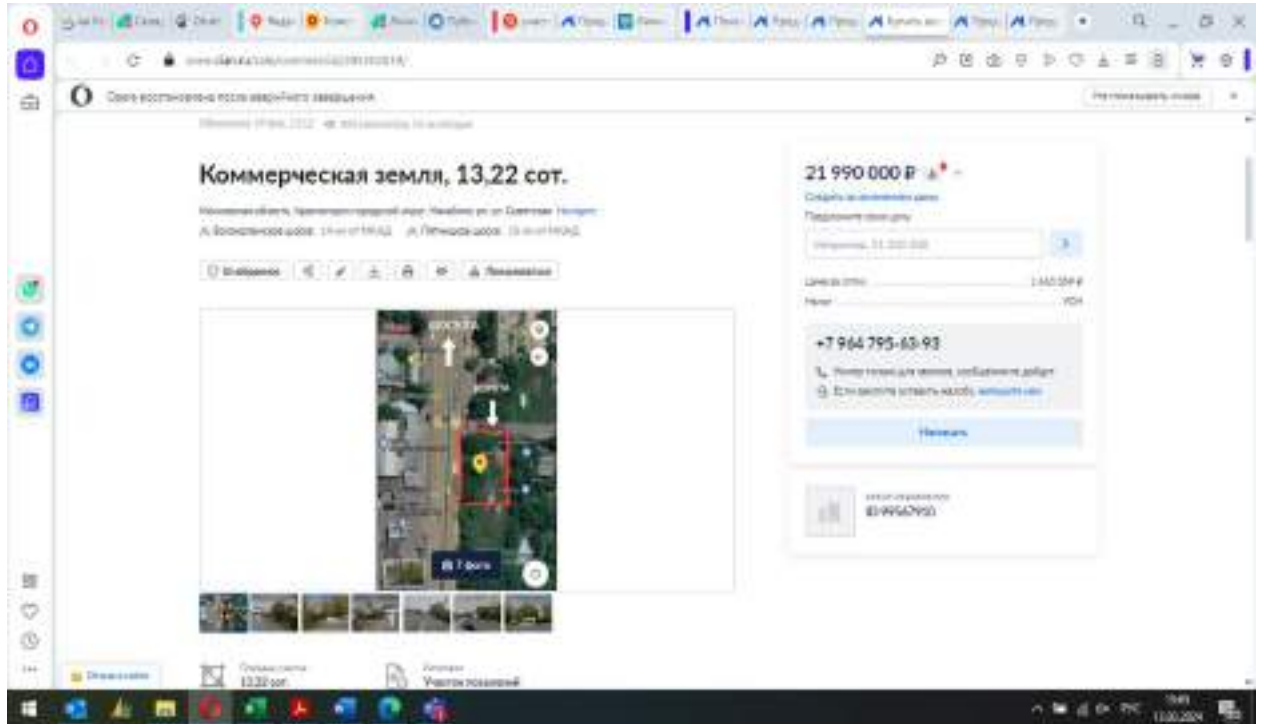
https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_398_sot._promnaznacheniya_2813547727





Аналог 3

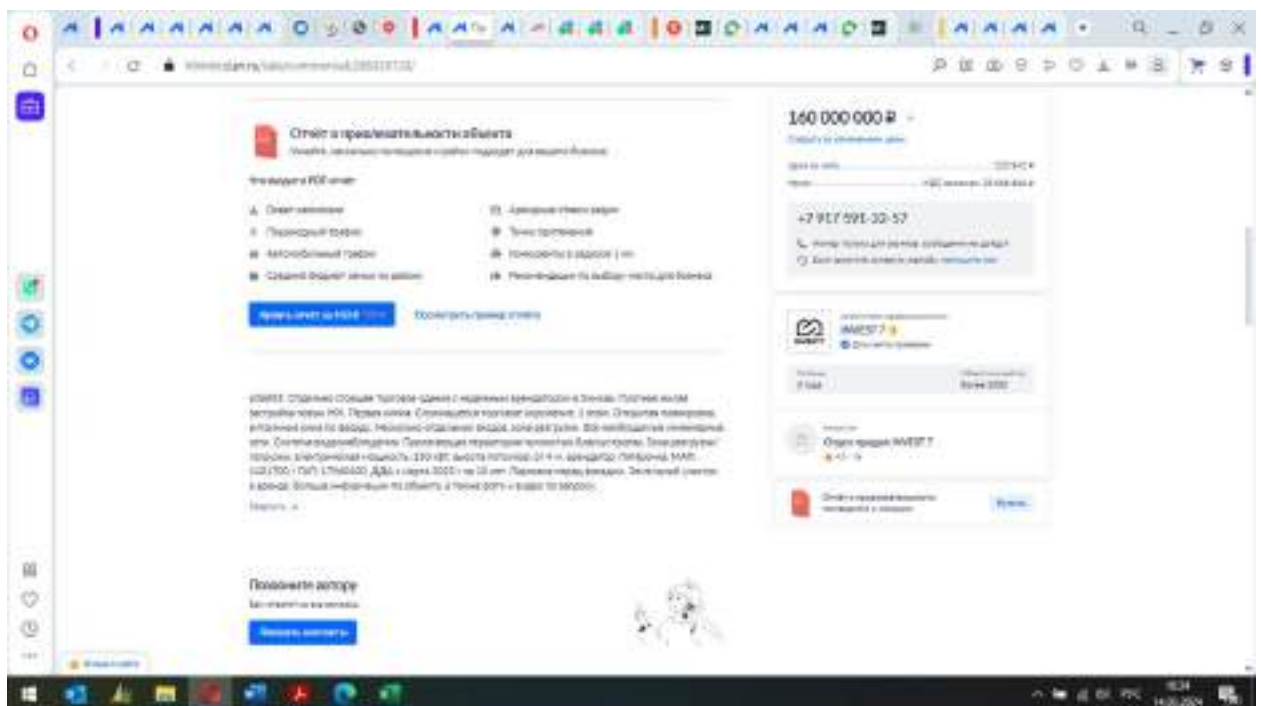
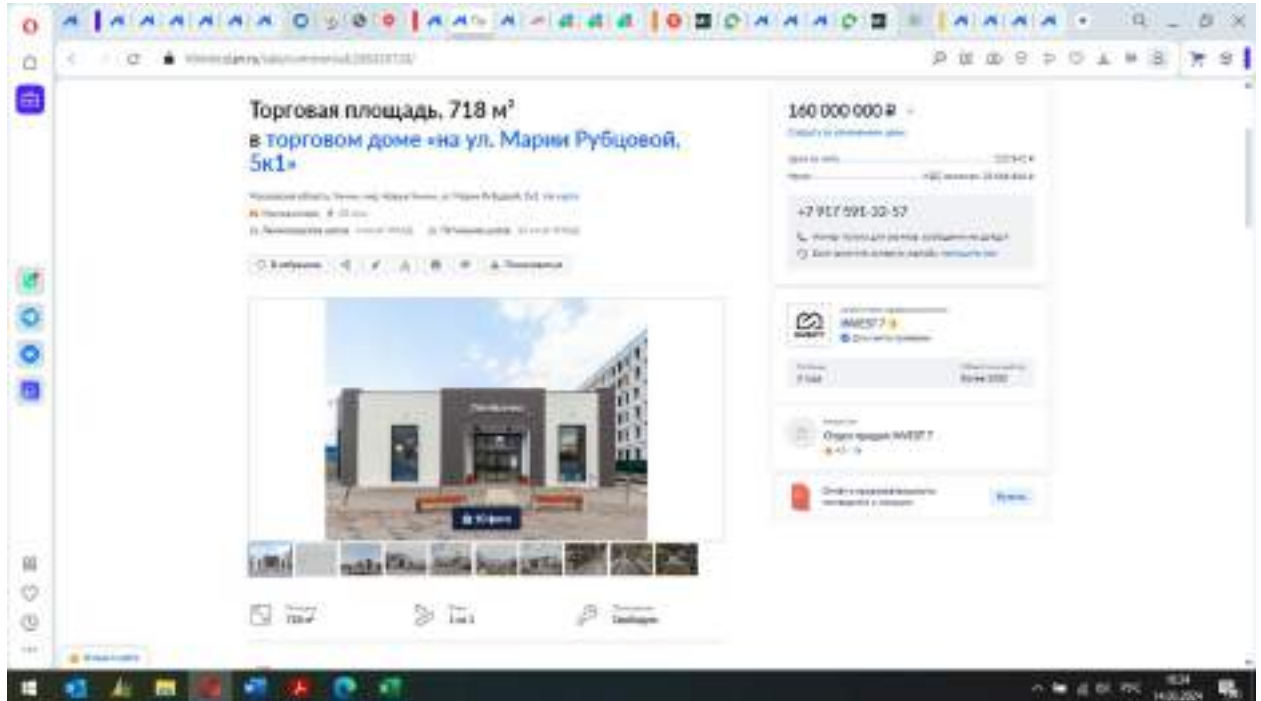
<https://www.cian.ru/sale/commercial/295302819/>

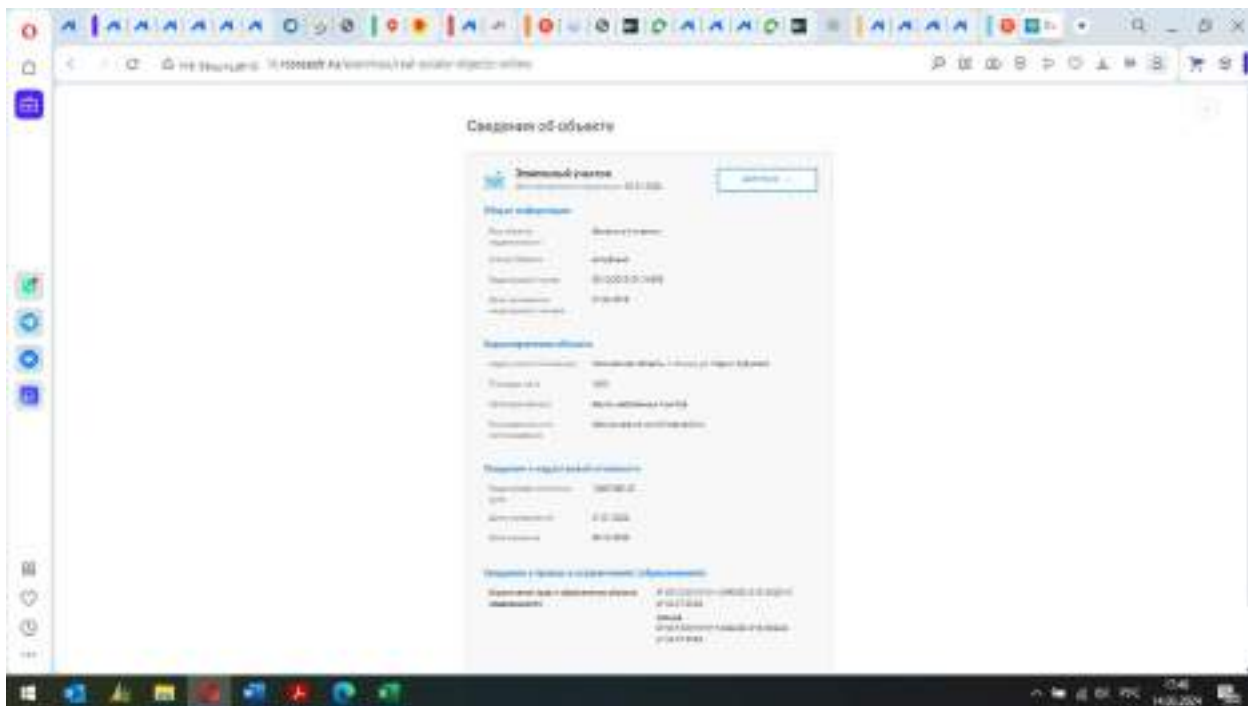
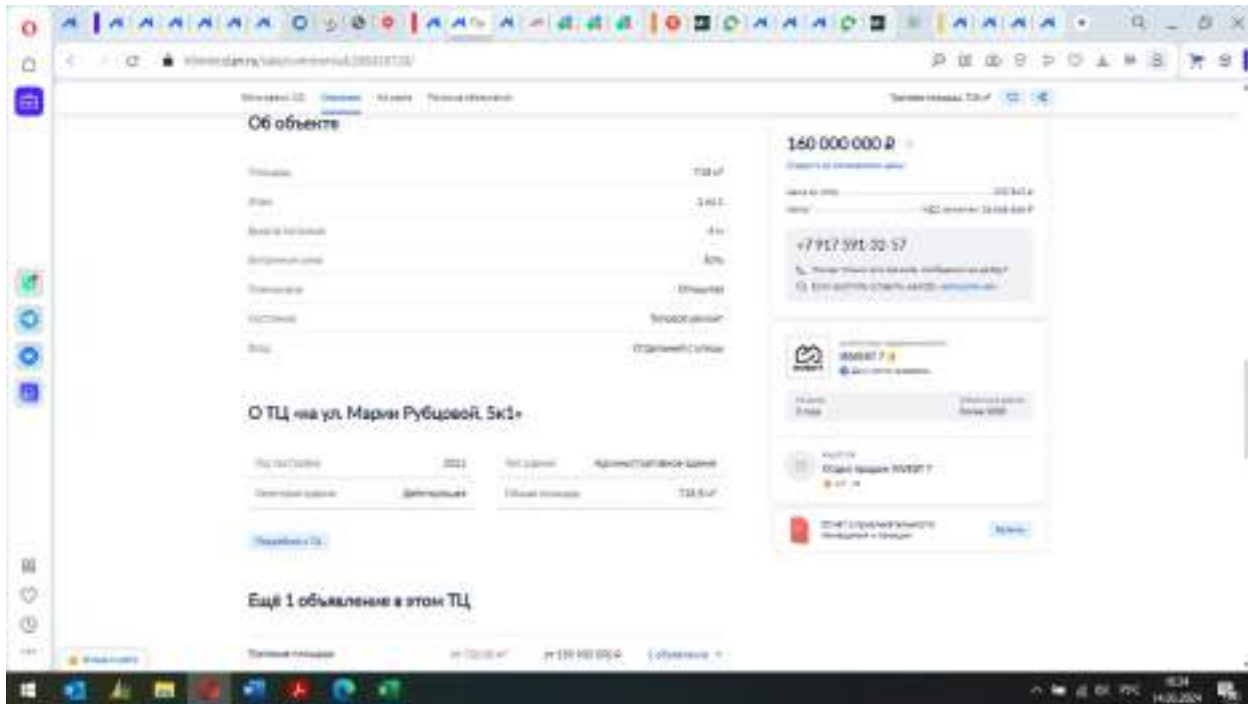


Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

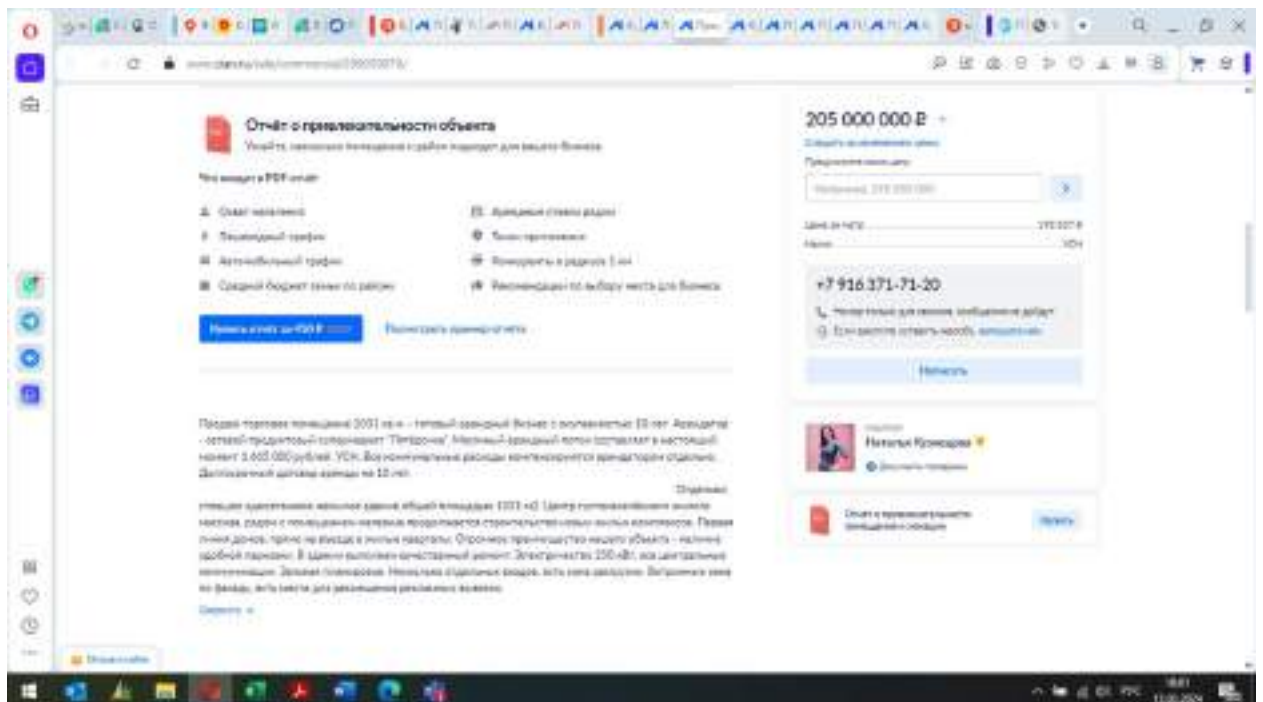
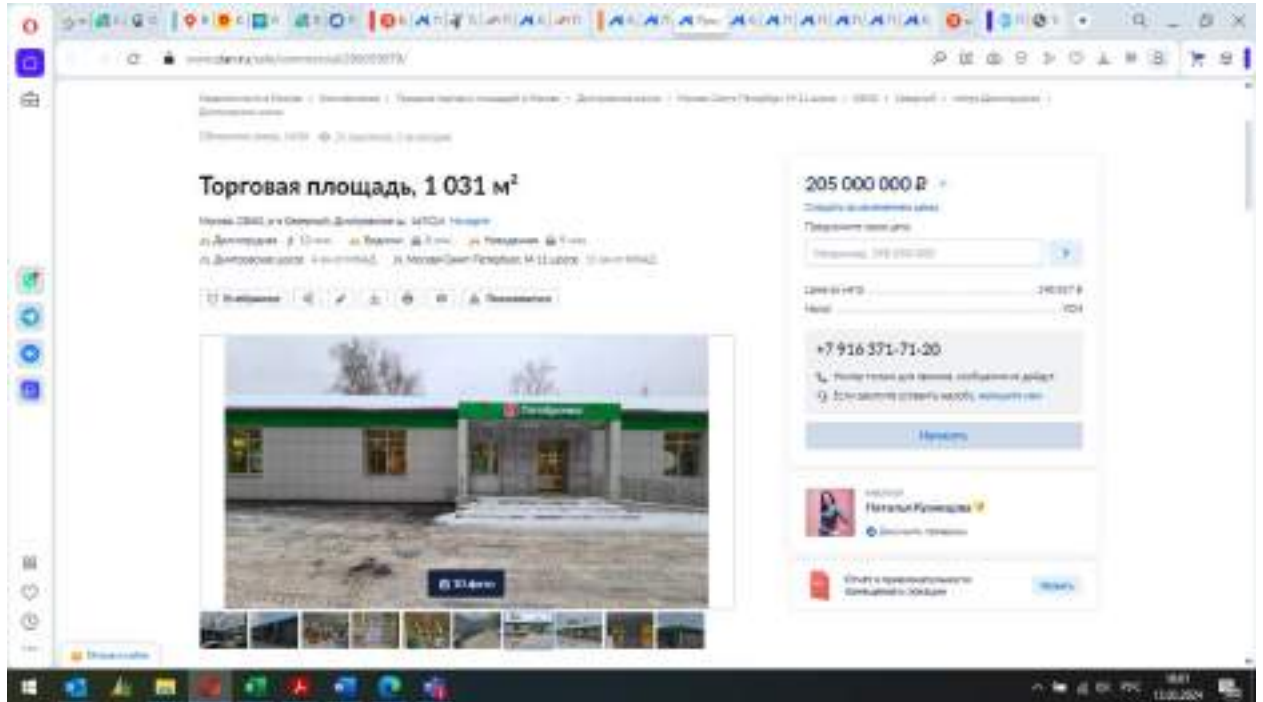
<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/298339720/>

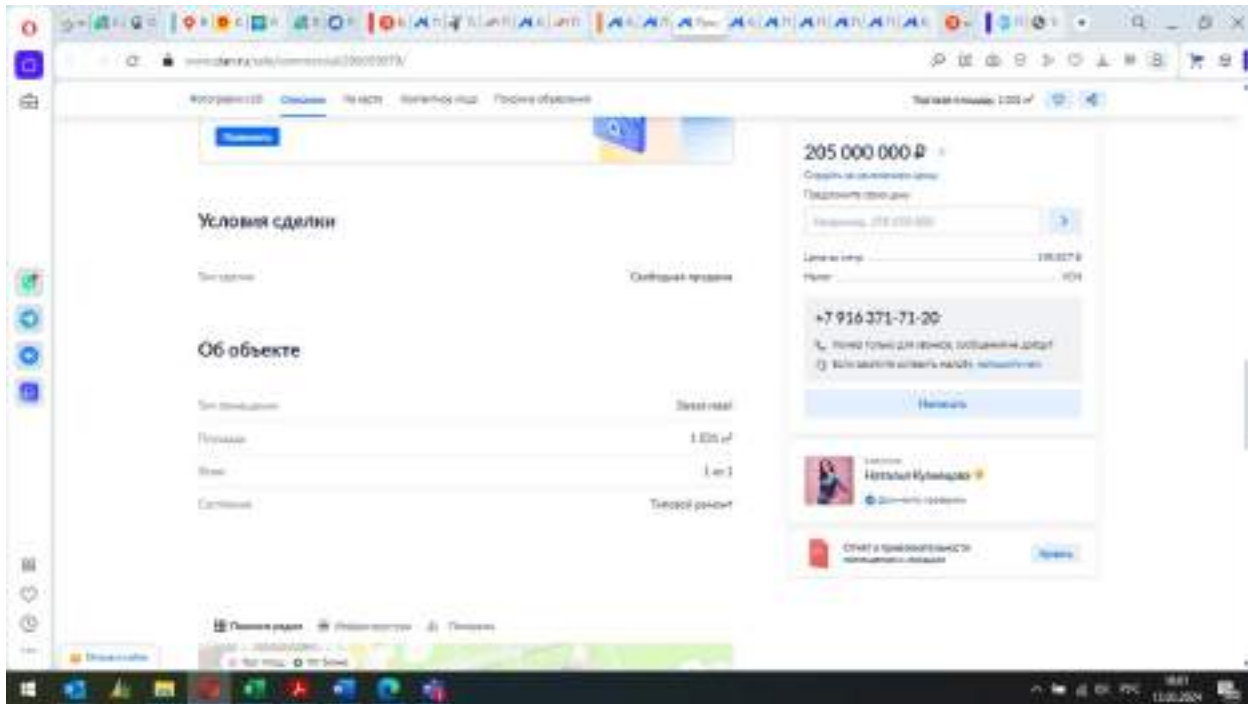




Аналог №2

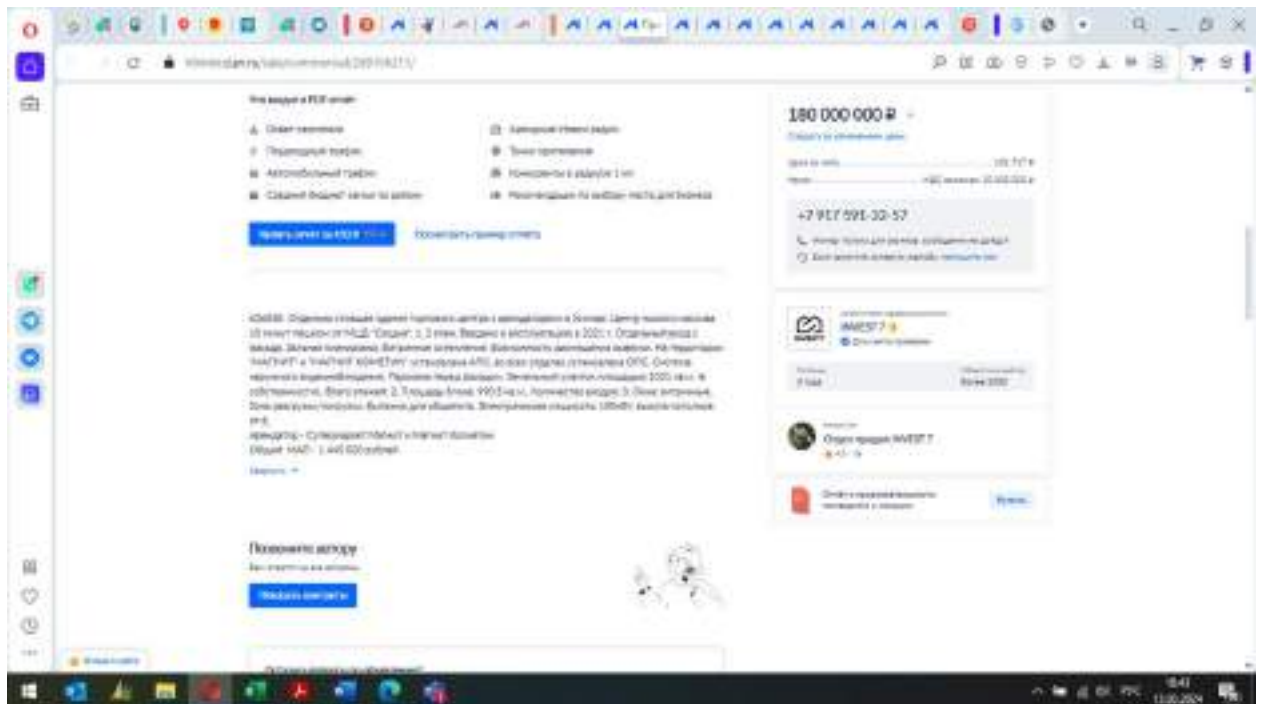
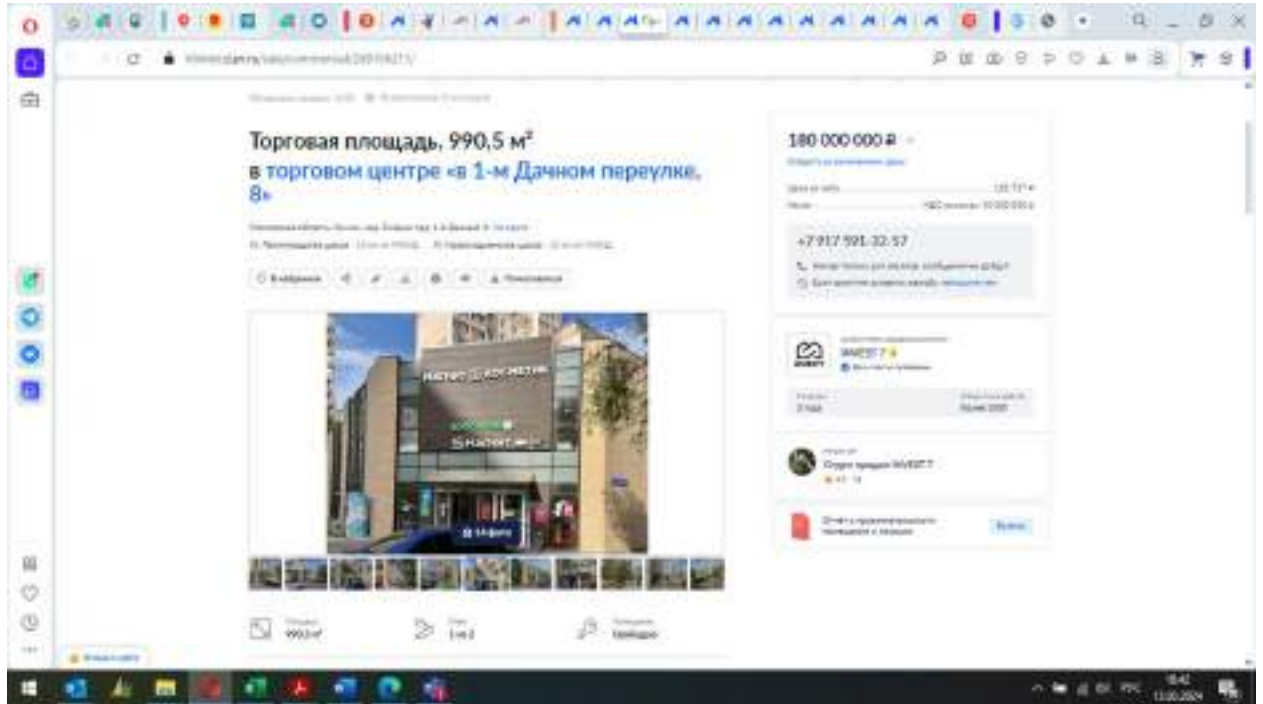
<https://www.cian.ru/sale/commercial/299059079/>

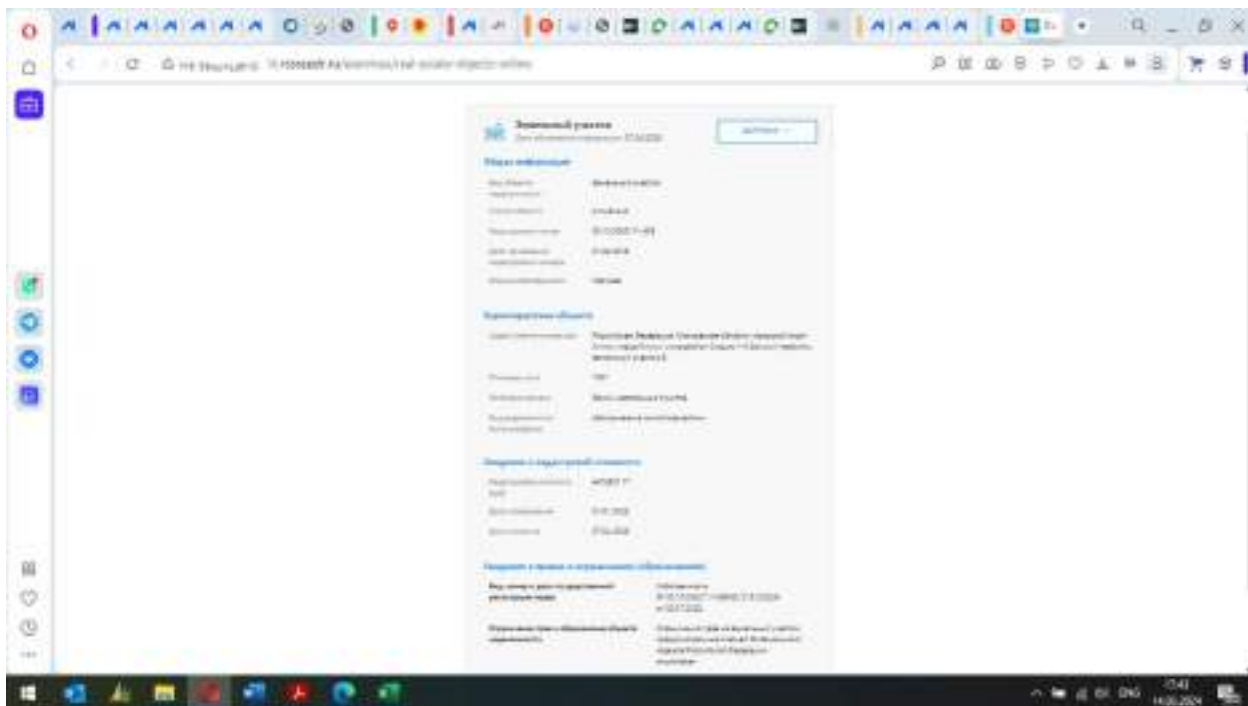
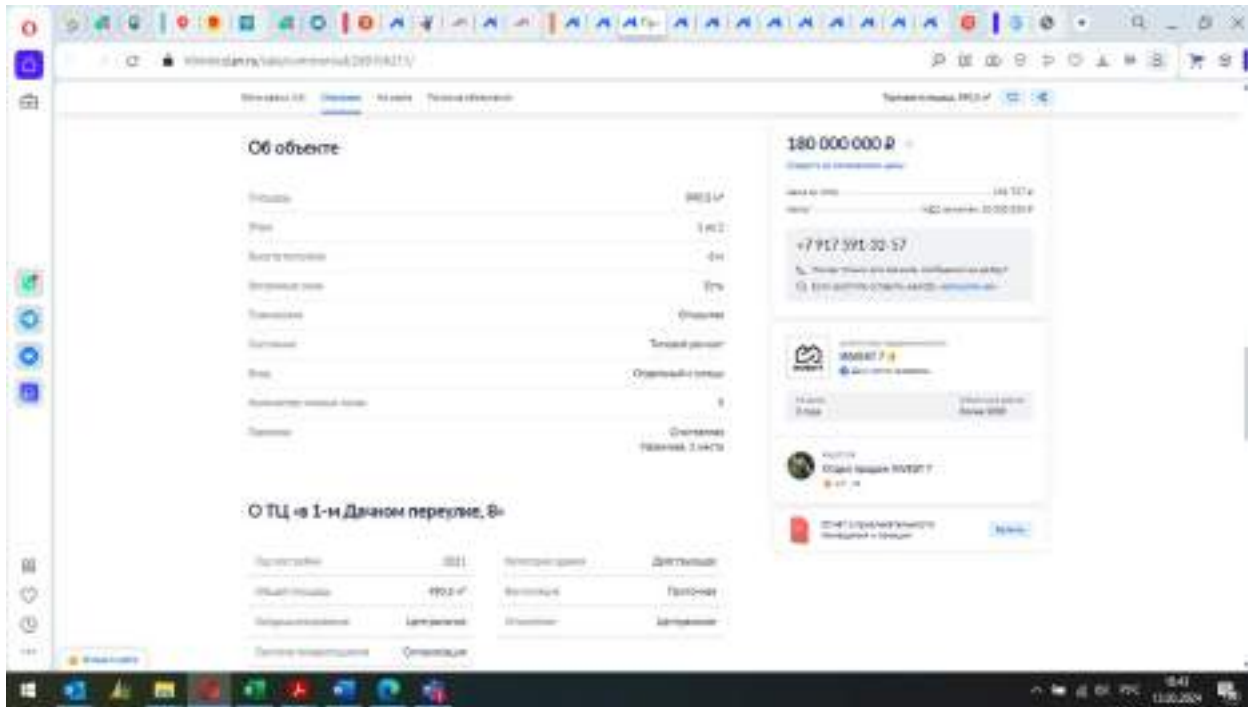




Аналог №3

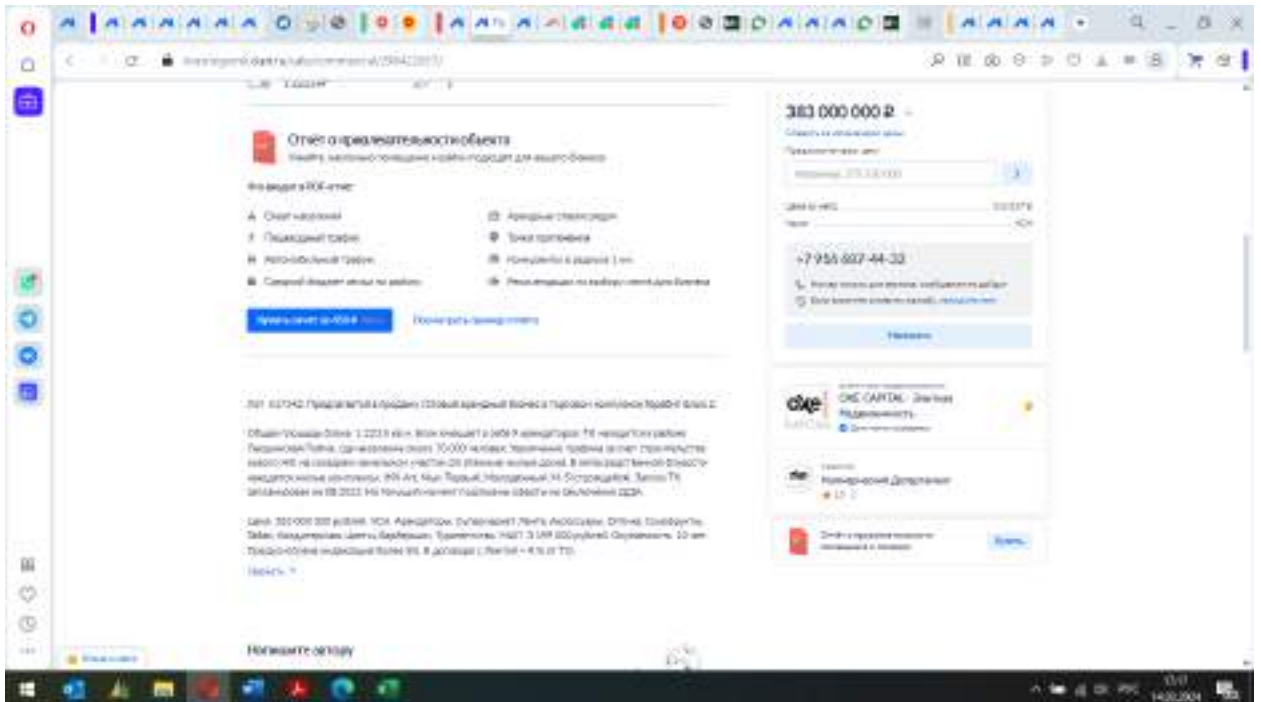
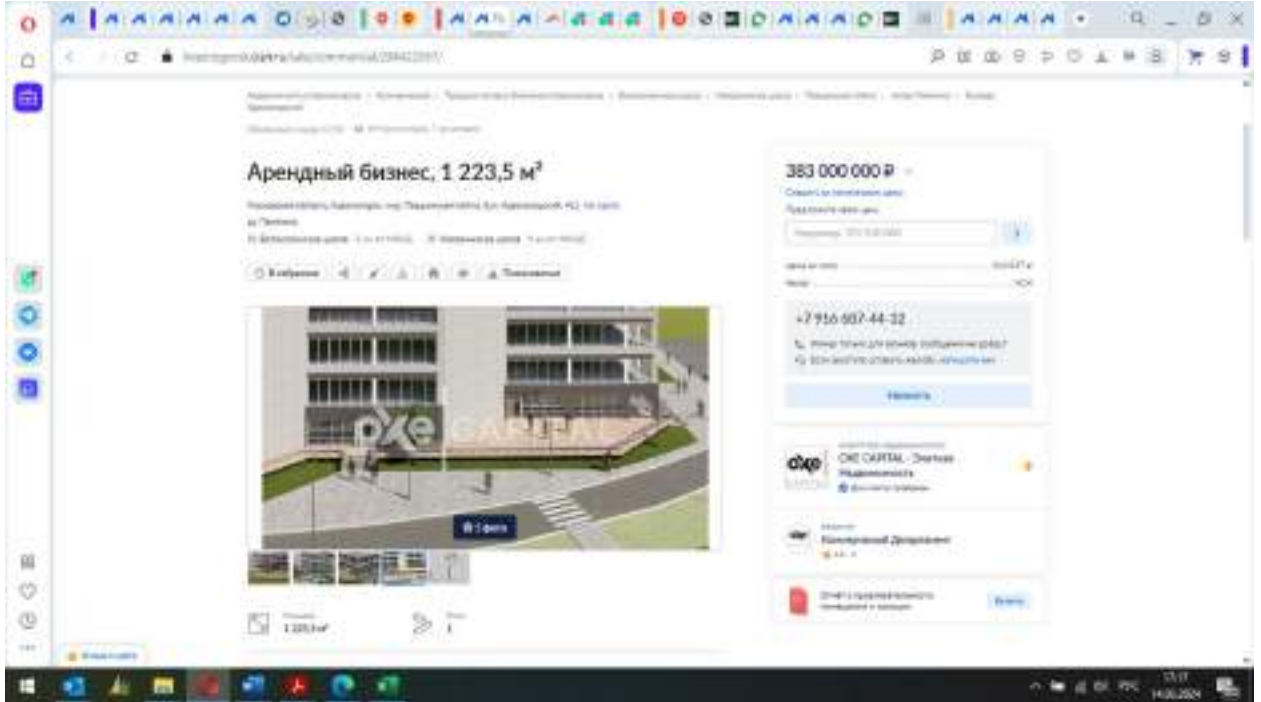
<https://khimki.cian.ru/sale/commercial/299106211/>

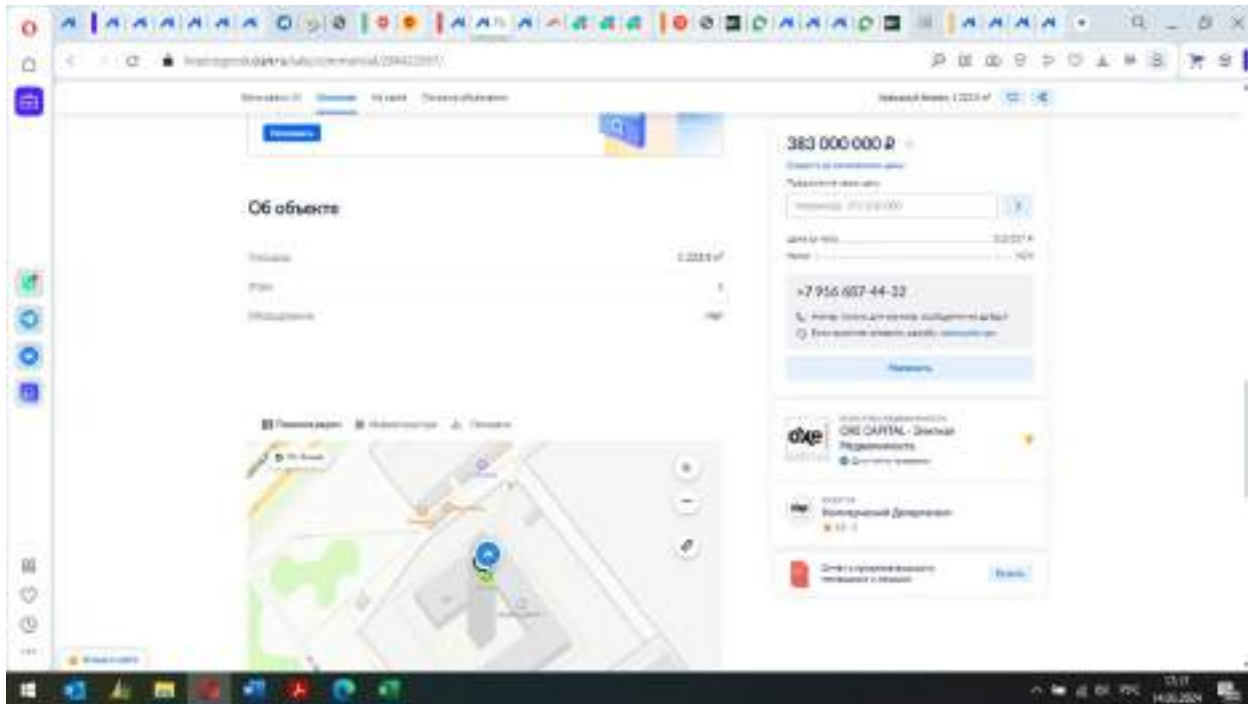




Аналог №4

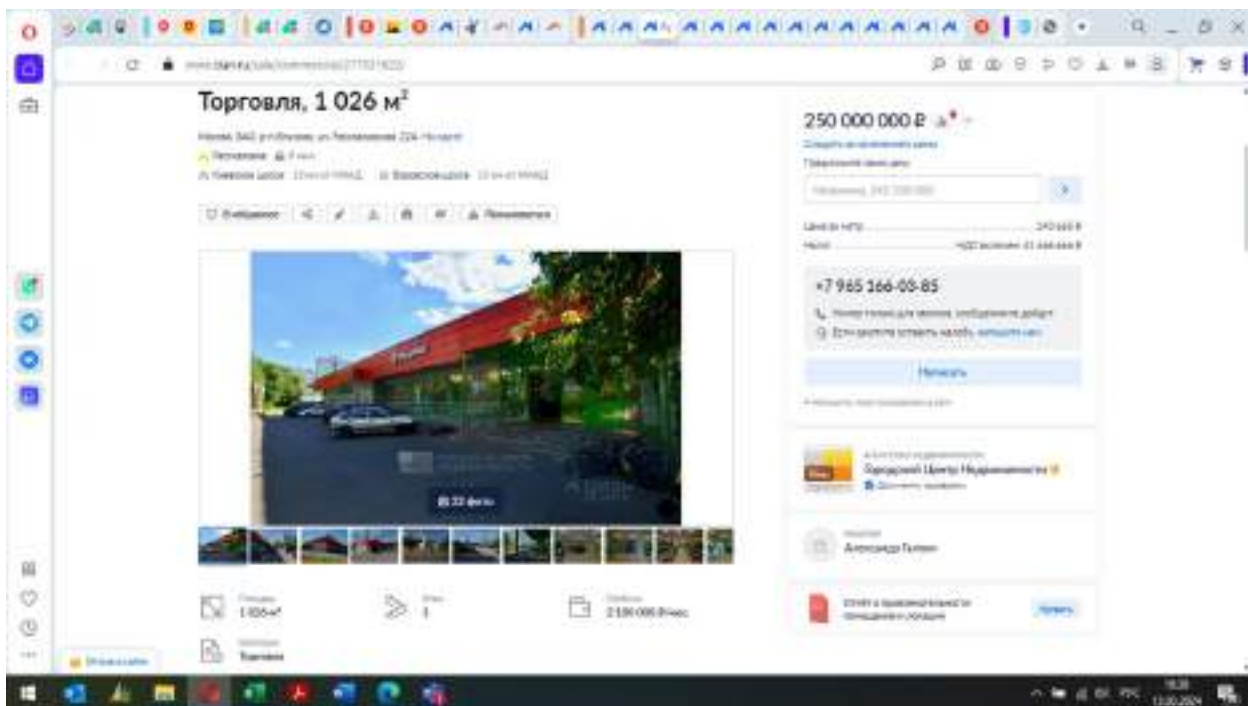
<https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/296422057/>

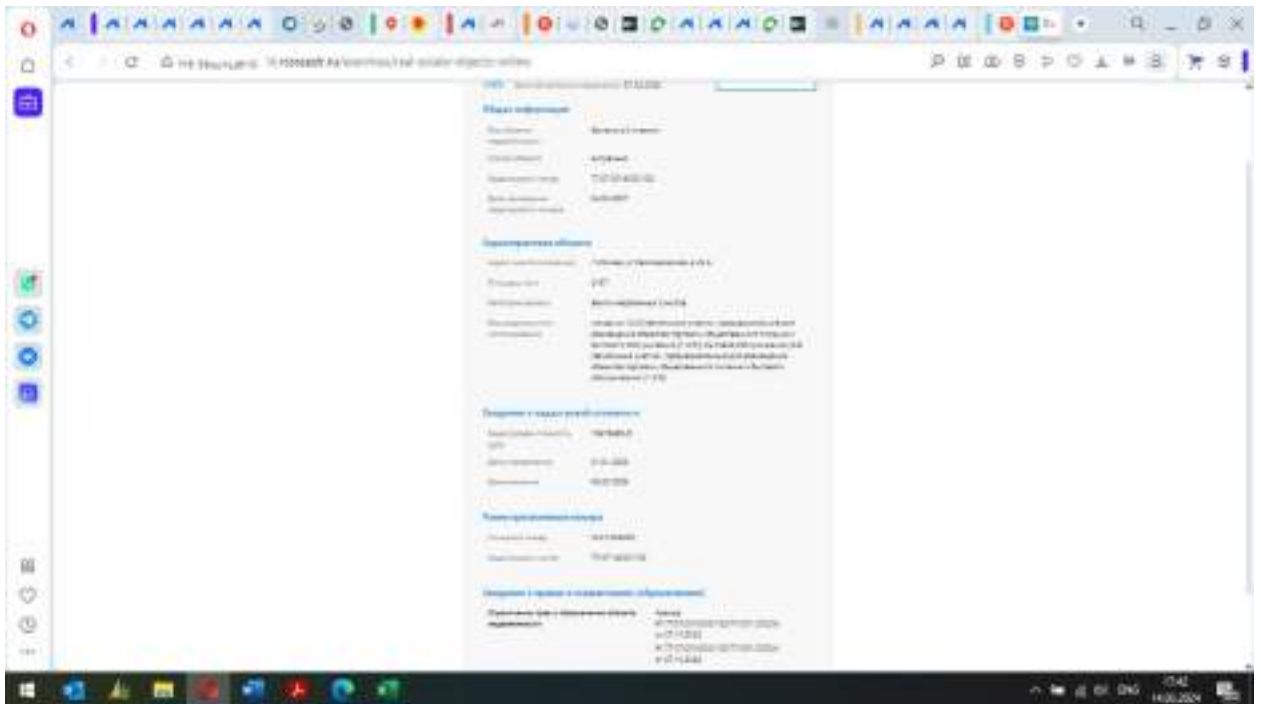
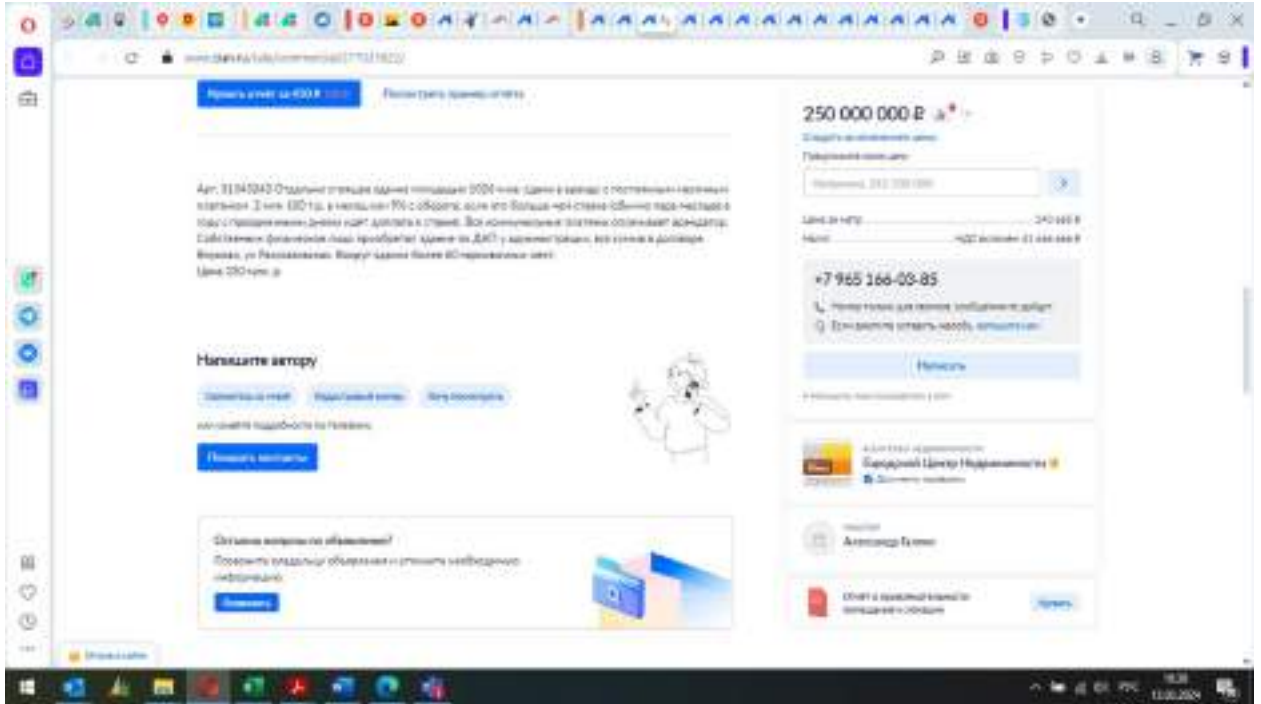




Аналог №5

<https://www.cian.ru/sale/commercial/277031622/>





Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, июль 2023 г. Лейфер Л.А. (по мнению оценщиков и сотрудников банка)

Таблица 310. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,2%	4,2%	11,2%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,6%	15,7%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,8%	4,8%	12,7%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	9,6%	5,6%	13,5%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	9,4%	5,4%	13,4%

Таблица 311. Скидки на торг для цены продажи торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке. Странт-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	7,8%	3,9%	11,3%
2	Санкт-Петербург	8,6%	4,8%	12,3%
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,1%	4,4%	11,9%
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,8%	4,1%	11,6%
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	8,6%	4,8%	12,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2022 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Полная версия (по состоянию на 30.01.2021 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%	6,3%	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%	нд	нд
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8%	16,0%



Сборник рыночных корректировок (СРК-2024) 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.									



Корректировка на местоположение

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

Сводные данные для определения поправки 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.год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв.год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв.год	Продажа, руб./кв.м.	Аренда, руб./кв.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)	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
	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	61 900	6 900	

Характеристики экономической зоны МР по отношению МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Земельные участки в границах МР, которыми представлена экономическая зона	Номера, которыми представлены направления
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Долгопрудный в М.О. и г. Спасский в М.О.	Долгопрудный (А-142)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи в М.О. и г. Бирюлино в М.О.	Бирюлино (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва в Восточном и г. Балашиха в Московской обл.; г. Электронный в М.О. и г. Реутов в Московской обл.	Балашиха (А-107); Балашиха (М-7); Электронный
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Люблино в М.О. и г. Давыдовское в М.О.	Давыдовское (А-102); Давыдовское (М-3)
	Юг	до ≈10 км	г. Люблино в М.О., район Северный в М.О. и г. Бирюлино в М.О.	Бирюлино; М-4 «Дом»; Северо-Восточный (М-2); Бирюлино
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва в М.О. и г. Пашково в М.О.	Кадровое (А-104); Кашино (М-1); Москва (М-1); Мухоморово (А-106)
	Запад	до ≈10 км	г. Красногорск в М.О. и г. Мещово в М.О.	Мещовское (М-9); Мещовское; Мещовское (А-105)
Северо-запад	до ≈10 км	г. Звенигород в М.О.	Звенигородское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Дедово в М.О., г. Куровское в М.О., г. Пашково в М.О., г. Давыдовское в М.О. и г. Бирюлино в М.О.	Долгопрудный (А-142)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Мытищи в М.О. и г. Бирюлино в М.О.	Бирюлино (М-8); Бирюлино (М-10); Бирюлино (А-107)
	Восток	от ≈12 до ≈38 км.	г. Люблино-Петровский в М.О., г. Ступино в М.О., г. Давыдовское в М.О. и г. Электронный в М.О.	Горьковский (М-7); Долгопрудный; Давыдовское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Люблино в М.О. и г. Давыдовское в М.О.	Давыдовское (М-3); Давыдовское (М-10)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Давыдовское в М.О. и г. Бирюлино в М.О.	Кадровое; М-4 «Дом»; Северо-Восточный (М-2); Бирюлино
	Юго-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Москва в М.О., г. Троицк в М.О. и г. Аэропорт в М.О.	Кадровое (А-104); Кашино (М-1); Москва (М-1); Мухоморово (А-106)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Люблино в М.О. и г. Пашково в М.О.	Кадровое (М-1); Кашино (М-1); Мухоморово (А-106)
Северо-запад	от ≈15 до ≈28 км.	г. Аэропорт в М.О. и г. Звенигород в М.О.	Пашково (М-11); Звенигородское (М-10)	

Корректировка на статус населенного пункта для земельного участка

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского регионе (Москва и Московская область), 7-е издание, 01.01.2024 г.

4. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,03	1,01	1,05



Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statielt.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: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 05.01.2024)

Исследование рыночной стоимости земельных участков на территории г. Красноярска по отношению к Красной линии - коэффициент, вычисляемое отношением действительной цены продаваемой земельной территории, расположенной на территории г. Красноярска (Красной линии), улицы (проезда, площади) и выходя на территорию (линию), в том числе участок на территории объектов, расположенных на территории (улицы, названий пункта, или участка) земельного участка, к цене земельного участка, расположенного на территории (территории) выходящей на проезд (проезд) и территории выходящей на территорию (улицы, проезд).

Средняя рыночная цена при рассмотрении корректировки: наименование, район/районы, категория назначения, общая площадь

Итого данных: 57 (всего) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категория, категория использования)	Площадь участка	Средняя рыночная цена	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие административные и производственные здания и сооружения, нежилого назначения	0,78	0,80	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоэтажные строения	0,00	1,28	1,30
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,00	1,00	0,88
4	Земли государственного назначения (по отношению к участку: кладбищу и мемориальным зонам и паркам (парковым))	0,73	1,00	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения (земельные участки: кладбищу и мемориальным зонам и паркам (парковым), земельной территории)	0,84	1,00	0,80

Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-mashtab-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: Завершение рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 05.01.2024)

Параметры рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынка земельных участков различных названий пунктов (категория назначения/категория использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

Связь: $Y = K \cdot X^a$

Y - цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, руб./кв. м.

X - общая площадь земельного участка, кв. м.

K - коэффициент готовности рынка.

a - коэффициент готовности - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

B - мультипликативный коэффициент, рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого данных: 57 (всего) на основе актуальных рыночных данных

Земли населенных пунктов (торговля и промышленность) с назначением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент готовности	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K)
более 1 млн человек	0,740	-0,18	$K_1 = (S_0/S_1)^{-0,18}$
от 400 тыс. до 1 млн человек	0,663	-0,15	$K_2 = (S_0/S_1)^{-0,15}$
от 200 тыс. до 400 тыс. человек	0,675	-0,19	$K_3 = (S_0/S_1)^{-0,19}$
поселения до 200 тыс. человек	0,595	-0,19	$K_4 = (S_0/S_1)^{-0,19}$
Категория земельного участка:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент готовности	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,512	-0,26	$K_5 = (S_0/S_1)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,580	-0,31	$K_6 = (S_0/S_1)^{-0,31}$

S₀ - общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.

S₁ - общая площадь сравнимых (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.



Корректировка на вид разрешенного использования

Источник: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

Вид разрешенного использования	Корректировка	0,0	0,05	0,10	0,15
Специализированный капитальный застройщик	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в виде яруса общей базовой стены (общих базовых стен); беспроемной и проемной ступенчатой формы на земельный участок, расположенный застроенный и свободный; дворовые, заданные и выходящие фасады, оборудование территории для собственных нужд и иные функциональные сооружения, устройства, строения и другие площадки, площадки для стоянки	2,5	0,21	0,58	0,25
Рекреационная зона	Размещение спортивной, прогулочной и рекреационной и других целей (рекреационная терраса, скамья, лавочка, детская площадка, детская площадка) в том числе с возможностью размещения наземных объектов и инженерных сетей, находящихся на земельном участке или на земельных участках, являющих инженерной инфраструктурой, предназначенными для общего пользования	2,4	0,17	0,48	0,18
Специализированный застройщик	Размещение многоквартирных домов (зданий) с общим имуществом (лестничная клетка, лифты, подсобные помещения и другие помещения, принадлежащие на праве общей собственности) и инженерных сетей, находящихся на земельном участке или на земельных участках, являющихся инженерной инфраструктурой, предназначенными для общего пользования	2,3	0,41	0,78	0,58
Многоквартирный застройщик (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов (зданий) высотой свыше десяти этажей и выше, благоустройство и озеленение территории, устройство спортивных и детских площадок, рекреационных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных паркингов и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенном, пристроенном и встроенно-пристроенном помещениях многоквартирных домов, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 30% общей площади земельного участка	2,6			1,08
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для предоставления видов разрешенного использования с кодами 3.1.2.1, 3.2, 3.4, 3.4.1, 3.5, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 5.1, 5.1.1, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки в таком же виде с предоставлением гражданам, не являющихся гражданами Российской Федерации, не являющейся гражданами Российской Федерации, не являющейся гражданами Российской Федерации, не являющейся гражданами Российской Федерации	2,7			

Построенность	Размещение объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), объектов торговли, банковских и иных предприятий, объектов деятельности, осуществляемой в виде разрешенного использования, предусмотренного кодами 4.1-4.13	4,0			
Датское управление (административная, общепубличная)	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственными или муниципальными управлением и оказанием услуг, в том же виде, связанной с осуществлением в том числе: обслуживанием парковки в момент их совершения между организациями, в том числе: обслуживанием деятельности (за исключением банковских и страховой деятельности)	4,1	0,08	1,25	0,24
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 800 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих торговлю товарами, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.8, 4.8.1, 4.8.2, 4.8.3, 4.8.4, 4.8.5, 4.8.6	4,7	0,01	1,34	0,24
Рынок	Размещение объектов капитального строительства, возводимых, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (январь, рынок, базар), с учетом того, что площадь из торговых мест не превышает торговой площади более 200 кв. м, размещение торговых и (или) точек для автомобильной торговли и парковки для автомобилей	4,3	0,01	1,40	1,03
Шопинг	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговой площадь, которая составляет до 800 кв. м	4,4	0,07	1,37	0,25
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания управленческой, осуществляющей банковские и страховые услуги	4,3	0,04	1,44	1,18
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закупочные, бары)	4,8	0,45	0,85	0,67
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4,7	0,32	0,75	0,53
Развлечения	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения. Обеспечение данного вида разрешенного использования включает в себя осуществление видов разрешенного использования с кодами 4.0.1 - 4.0.3	4,8	0,28	1,20	0,88



Корректировка на коммуникации

Источник: <https://statirelt.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

Источник: Сводная таблица рыночной стоимости земельных участков (публиковано 01.01.2024)



Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что значимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия инженерных коммуникаций для различных категорий земель различна: продажа недвижимости в деревнях, особенно это относится к малоэтажному жилищному строительству, обеспечена с привлечением государственных ресурсов.

Уточнение: статистика на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок населенного пункта, промышленной или иной цели, с/х или иного назначения, площадью соответствующей категории земель, с/х назначения, соответствующий инфраструктуре при наличии транспортной доступности (инфраструктура с/х участка или участка)	Численность земельных участков	Величина земельных участков	Средняя величина
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии газовой сети			
3	Обеспеченные централизованным электроснабжением (380/430 В) (трехфазная сеть)	1,00	1,10	1,10
4	Обеспеченные централизованным электроснабжением (220/240 В) (однофазная сеть)	1,00	1,00	1,00
5	Обеспеченные водопроводом (централизованным или скважиной с индивидуальным рабочим состоянием)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (централизованным или локальным индивидуальным рабочим состоянием)	1,00	1,12	1,06
7	Обеспеченные централизованным газоснабжением (проходными газом)	1,09	1,20	1,17
8	Обеспеченные централизованным теплоснабжением	1,00	1,15	1,19

Примечания

1. Наличие коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если информация на дату отчета от 01.01.2024 г. отсутствует, то учитываются факты наличия и отсутствия коммуникаций.
2. Региональные различия, связанные с различиями в использовании земельных участков, выделены в отдельные строки и введены в таблицу.
3. В случае отсутствия информации и информации о наличии коммуникаций по указанным адресам (или участкам или зданиям), наличием указанных коммуникаций не учитываются коммуникации, проведенные по участку и по данным.
4. При наличии информации о наличии коммуникаций общедоступности (коммунальные услуги) учитываются коэффициенты.
5. Обеспеченность участка определенными видами коммуникаций означает, что эти коммуникации созданы в границах участка, подключение к централизованным сетям не требует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственных подключений, если эти коммуникации являются собственными).
6. Застрахованный недвижимый объект (земельный участок) рассматривается на территории дома и участка, а также, принадлежит отдельной организации, субстанции с образованием по распоряжению государства тарифов. В этом случае, если участок обеспечен этими коммуникациями, то расходы собственника участка по подключению составляют регулируемую (или фиксированную, не подлежащую оспору) государственную и организационную плату за подключение к коммуникациям на территории.
7. Не, например, в новых строящихся районах могут не подключать объекты недвижимости либо это не рассматривается на новых участках, созданных для в случае принадлежности их к отдельной организации (это необходимо уточнить у собственника коммуникаций). В этом случае, подключение к сетям (используя подключение по границе земельного участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Обычно в таких случаях применяются тарифы доступа к коммуникациям.

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Сборник рыночных корректировок СКР-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича, Москва 2024

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия	Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков	
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...10%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...8%	Москва, С-П.
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	13...18%	Москва, С-П., М.О.



Корректировка на линию расположения

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3375-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2024 года

Наименование: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субъективно 18.01.2024 г.)

Корректировка, проводимая на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношение рыночных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и далее от улицы линии деления территории внутри квартала, к рыночным ценам предложений объектов, расположенных на первой линии улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношение цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице названного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (улицы) или выходящей из города (проспекта) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты средние цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках, расположенных в центральной зоне названного пункта, названного шоссе (улицы, площади) по плану, общей площади.

Источником данных является СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за последний квартал.

№	Объекты назначения	Новый коэффициент	Величина поправки	Среднее значение
A. Помещения				
1	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,58	0,78	0,75
2	Офисные и другие административные помещения и здания с земельными участками	0,78	0,91	0,86
3	Складские и производственные помещения и здания с земельными участками	0,90	1,01	0,95
B. Здания				
4	Торговые помещения и здания с земельными участками	0,74	0,84	0,79
5	Офисные и другие административные помещения и здания с земельными участками	0,93	0,92	0,93
6	Складские и производственные помещения и здания с земельными участками	0,91	1,00	0,96

01.01.2024

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/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

Наименование: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (субъективно 18.01.2024 г.)

Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты рыночные цены предложений объектов, расположенных по параметрам сопоставимости, за исключением этого параметра, применяя общую площадь объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C_{46} = S^a$$

С - цена предложения (рыночная стоимость) / кв. м объекта недвижимости,
S - общая площадь объекта, кв. м,
a - коэффициент, определяющий влияние этого параметра.

В результате анализа «параметры», определяющие рыночную стоимость аналогичных объектов по мере увеличения общей площади.

Параметры влияния параметра «общая площадь» на рыночную стоимость объектов по мере увеличения общей площади. При выборе варианта условия «эквивалентности» сопоставимых объектов.

назначение	a (тип - 01)	a ² коэффициент дифференциала
Административные здания и помещения	0,58	0,003
Производственные, складские и делово-административные здания и помещения	-0,25	0,001

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

$$K = a \cdot S^{a-1}$$

01.01.2024

К - корректировка рыночной стоимости на общую площадь,
S - общая площадь называемого объекта, кв. м,
a - коэффициент аналогичности по остальным параметрам объекта, кв. м,
a² - коэффициент дифференциала.



Корректировки на тип объекта недвижимости

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 152. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,82	0,97
2	Московская область	0,91	0,89	0,99
3	Санкт-Петербург	0,92	0,85	0,99
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,00
5	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,80	0,95
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,80	0,95

Таблица 153. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,81	0,87
2	Московская область	0,96	0,93	1,00
3	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
4	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,96	0,93	1,00
5	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,85	0,82	0,88
6	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,96	0,93	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- масштаб объекта;
- площадь земельного участка, отнесенного к зданию;
- этажность здания;
- наличие обособленной территории;
- наличие свободного доступа.



Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

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

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговые помещения				
1.1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,90	0,75
1.2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,90	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	0,90	1,00	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	0,82	1,05	0,95
3. Складских и производственных помещений				
3.1	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,63	0,94	0,81
3.2	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	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://arkosspb.ru/news/tpost/idl6dgd6fh1-sebestoimost-vozvedeniya-kommercheskoi-n>

Такие перемены несколько облегчают работу бизнеса, ведь перспективы инвестирования становится прогнозировать легче, однако количество таких проектов не увеличивается ввиду низкого спроса на такого рода недвижимость.

Приведём примеры в цифрах: себестоимость строительных работ по возведению сухих складов класса А в Москве и области в прошлом месяце составила около 50 000 рублей за 1 кв.м (показатель весны 2021), что меньше на 20% относительно прошлогодней цены, посчитали в NF Group.

Инвестиционный директор Parus Asset Management Алексей Смердов также отметил снижение стоимости строительных работ. По его подсчетам средняя стоимость строительства склада оценивается в 45 000-47 000 рублей за 1 кв.м, торгового центра, в свою очередь - в 80 000-100 000 рублей за 1 кв.м., офиса класса А - в 120 000-150 000 рублей за 1 кв.м.

Наконец, технический директор управления строительными проектами CORE XP Александр Никулин оценил снижение себестоимости на 5-7%.



Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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



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/984/36um40u28qkcps9bl01x9m2tbmew8fwu.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://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kv-2023>

ИТОГИ I-IV КВАРТАЛОВ 2023 ГОДА

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	1 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://statprielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3363-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-01-2024-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2024 года

Источники: Федеральная служба государственной статистики и открытые источники (по состоянию на 01.01.2024)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение рыночной цены актива к уровню годового объема операционной доходности и рассчитаны с учетом поправки на ликвидность.

Определены на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами, по которым известны рыночная цена, доход от эксплуатации и основные технико-экономические характеристики.

Показатель зависит от метода оценки (доходы и расходы) за вычетом налогов, расходов на эксплуатацию и управление. Рыночная стоимость определена исходя из цен сделок с объектами на рынке.

Показатели и другие факторы значимости объектов различны (экономический потенциал, общая площадь, высота здания, конструкция и качество, местоположение, транспортная доступность и т.д.).

Важно отметить, что коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости являются ориентировочными. При оценке объектов недвижимости необходимо учитывать их специфику и особенности.

Источники данных: данные на основе открытых данных за последний квартал

№	Объект недвижимости	Объекты недвижимости в городах (А, Я) в отечественной России, включая г. Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры Республики Крым, Республики Башкортостан и Республики Татарстан, расположенные в отечественной России	Средняя ставка	Объекты недвижимости не только в городах (С, Т) и расположенные на территории городских округов, районов, городских округов Республики Беларусь (за исключением районных центров), Ленинградской области, расположенные на территории отечественной России
1	Здания производственного назначения	0,1	0,11	0,11
2	Офисы и другие административные здания	0,06	0,11	0,11
3	Складские помещения и здания	0,08	0,11	0,11
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,11	0,11

Примечание:

1. При сопоставлении объектов недвижимости в отечественной России и за рубежом коэффициент может быть сопоставлен только в пределах отечественной России.

2. В отечественной России и в странах СНГ объекты коммерческой недвижимости включают: Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры Республики Крым, Республики Башкортостан и Республики Татарстан, расположенные в отечественной России.

3. В отечественной России и в странах СНГ объекты коммерческой недвижимости включают: Москва, Санкт-Петербург, районные городские центры Московской и Ленинградской областей, городские центры Республики Беларусь (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).



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. Нижний Новгород
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. Respondents – эксперты-оценщики. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в ИВС, торговые площади

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,8%	5,7%	13,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	7,6%	15,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме 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.	11,5%	6,6%	15,0%

Таблица 31. Ожидаемая годовая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет, % в год. Respondents – эксперты-оценщики. Стрит-ритейл

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,4%	5,5%	15,2%
2	Санкт-Петербург	12,4%	7,6%	17,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. кроме 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%

Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы* по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Категория	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,08 – 0,16
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32
ГСК «Югория»	0,08 – 0,15
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Промышленные здания	0,05 – 0,3
Офисные здания	0,05 – 0,2
Торговые здания	0,06 – 0,25

* Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, взрыв, вандализм, воровство, противоправные действия третьих лиц, терроризм, стихийные бедствия, падение самолета, космического аппарата, авиационный, железнодорожный транспорт, авиакатастрофа, бой стрельбы, терроризм.
* Включая НДС/у.

103

Ставка капитализации

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

Выбрать дату:

12.03.2024

Значения КБД Московской биржи 12.03.2024

Срок, лет	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Yield, %	14,3746	14,2449	14,1181	13,9785	13,407	12,9596	12,0036	12,5968	12,7498	13,035	13,301	13,6143



Срок экспозиции

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3379-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2024-goda>

№	Наименование объектов недвижимости	Средний срок экспозиции (дней)			Средний срок продажи (дней)		
		в среднем	в среднем	в среднем	в среднем	в среднем	в среднем
Сектор промышленного назначения							
1	Производственные здания и помещения	9	10	11	9	10	10
2	Складские здания и помещения (эксплуатационные)	2	13	7	3	8	16
3	Складские здания и помещения (логистические)	4	14	9	7	9	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на территории жилых и/или нежилых объектов)	4	10	9	6	7	12
5	Высокотехнологичные здания и помещения (участки учено-научного назначения)	3	11	6	5	5	8
6	Холодильники, здания и помещения с холодильной и/или холодильно-обогревательной установкой	2	9	3	4	3	7
7	Автоматические станки (АСУ)	8	17	12	11	12	17
8	Машинные	19	33	32	29	33	34
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, приспособленные для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции для собственного потребления владельца, общепита, торговли и/или оказания услуг (включая объекты сельскохозяйственного назначения)	8	20	10	8	18	12
10	Сельскохозяйственные здания и сооружения (заводы, фабрики, заводы по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты переработки сельскохозяйственной продукции)	9	10	10	9	9	10
11	Производственные цеха и здания и сооружения (заводы, фабрики, заводы по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты переработки сельскохозяйственной продукции)	23	38	43	18	28	28
12	Сельскохозяйственные комплексы (заводы, фабрики, заводы по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты переработки сельскохозяйственной продукции)	12	20	17	12	18	20
Сектор общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	9	14	9	8	9	12
14	Вспомогательные объекты зданий и сооружений	7	13	10	8	10	10
15	Муниципальные и государственные объекты недвижимости (здания и сооружения)	7	10	11	10	10	10
16	Полы и развлекательные здания и сооружения (развлекательные)	9	11	11	9	11	10
17	Общественно-парковые здания и сооружения (спортивные, детские)	3	11	9	8	9	9
18	Гостиницы, отели (включая здания в составе застройки)	9	10	9	9	9	10
19	Торговые центры, магазины	3	11	7	7	7	12
20	Бизнес-центры, офисы	9	10	9	9	9	10
21	Автомобильные заправочные станции	9	14	9	9	9	10
22	Автостоянки и автостояночные здания и сооружения	4	12	6	5	6	8
Безотчетные объекты							
23	Копировальные, множительные, полиграфические, типографские, печатные, полиграфические, графические и другие объекты, оборудование и принадлежности к ним				по причине отсутствия информации		

Источник: <https://statirelt.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>

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельные участки и массивы на 01.01.2024 года 1

Показатели: Обработка земельной территории земельных участков (субъекты РФ: 78 (01.2024))

Показатели для рынка: Земельные участки (включая участки в ИЖС/ЛДН)

Источники данных: Статистика и анализ рыночной ситуации в сфере недвижимости

№	Объект недвижимости	Масштаб	Средний срок экспозиции	Средний срок продажи		
				А	Б	В
1	Земельный участок (земельный участок для размещения объектов складского назначения, промышленного назначения)	3	8	2	4	6
2	Земельный участок (земельный участок для размещения объектов складского назначения, промышленного назначения)	4	9	3	5	7
3	Земельный участок (земельный участок для размещения объектов складского назначения, промышленного назначения)	3	10	11	11	12
4	Земельный участок (земельный участок для размещения объектов складского назначения, промышленного назначения)	7	28	11	12	18

Примечание:

- Сроки продажи и экспозиции объектов недвижимости в отрасли являются ориентировочными и могут отличаться от фактических в зависимости от рыночной ситуации и характеристик объектов.
- Сроки экспозиции и продажи объектов недвижимости могут отличаться от фактических в зависимости от рыночной ситуации и характеристик объектов.
- Анализ объектов был проведен по информации об объектах недвижимости, предоставленной владельцами объектов недвижимости на момент проведения исследования.

Поиск информации о недвижимости на территории Российской Федерации и анализ рыночной ситуации в сфере недвижимости.

Адрес: г. Москва, ул. Лесная, д. 10, стр. 10. Контакт: +7 (495) 123-45-67. Сайт: www.example.com



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"16" марта 2024 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №17 к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

_____ (фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спасо-Тушинский, дом 1, а именно:

- Земельный участок общей площадью 4 231 +/-22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802;
- Нежилое здание площадью 1 822 кв. м, с кадастровым номером 50:11:0020408:16188.

Стороны:

Представитель на объекте _____

Представитель АО "НЭО Центр"

Шумилин Д.В. _____

☎ +7 (495) 739-59-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 125242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31





Дата проведения осмотра: 16 марта 2024 г.

Объект оценки представляет собой: нежилое здание с кадастровым номером 50:11:0020408:16188, площадью 1 822 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, бульвар Спассо-Тушинский, дом 1, с учетом прав аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, сельское поселение Отраденское, д. Путилково, общей площадью 4 231 +/- 22 кв. м, кадастровый номер: 50:11:0020408:6802.

Окружающая застройка: нет

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): автомобиль

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	-

Внешнее благоустройство: нет

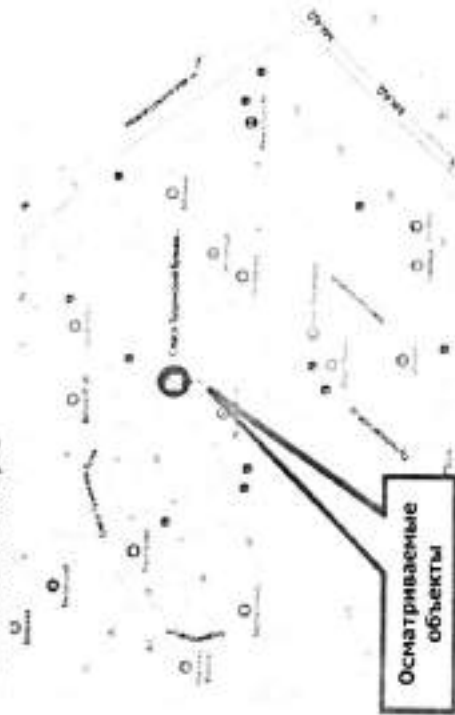
Наличие парковки (организованная/стихийная): _____

Дополнительные примечания: _____





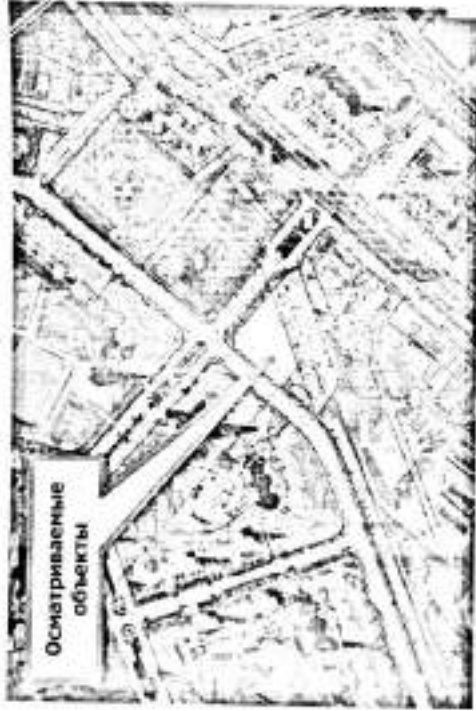
Рисунок 1. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

© ДОВЕРИЕ ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ

Рисунок 2. Местоположение осматриваемых объектов недвижимости на кадастровой карте



Источник: <https://nls5.mosregestr.ru>

+7 (495) 739-39-77

info@neconsult.ru

www.neconsult.ru

121242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





Фото 1. Внутреннее помещение.



Фото 2. Внутреннее помещение.



Фото 3. Внутреннее помещение.



Фото 4. Внутреннее помещение.



Фото 5. Внутреннее помещение.



Фото 6. Внутреннее помещение.





Фото 7. Внутреннее помещение.



Фото 8. Внутреннее помещение.



Фото 9. Внутреннее помещение.



Фото 10. Внутреннее помещение.



Фото 11. Внутреннее помещение.



Фото 12. Внутреннее помещение.



Фото 13. Внутреннее помещение.



Фото 14. Внутреннее помещение.



Фото 15. Внутреннее помещение.



Фото 16. Внутреннее помещение.



Фото 17. Внутреннее помещение.



Фото 18. Внутреннее помещение.





Фото 19. Внутреннее помещение.



Фото 20. Внутреннее помещение.



Фото 21. Внутреннее помещение.



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. Фасад и прилегающая территория.



Фото 27. Фасад и прилегающая территория.



Фото 28. Фасад и прилегающая территория.



Фото 29. Фасад и прилегающая территория.



Фото 30. Фасад и прилегающая территория.

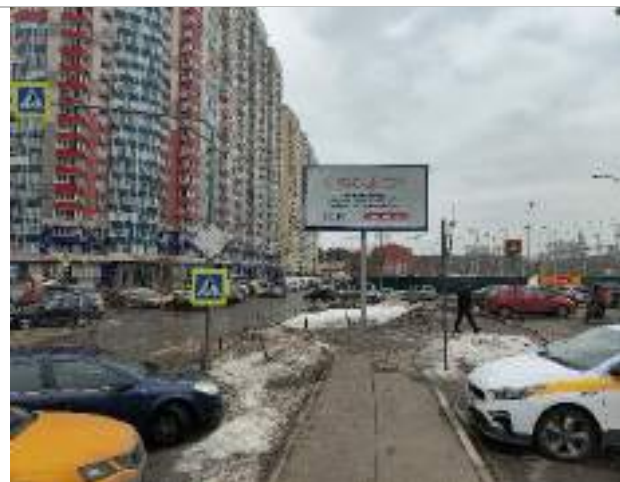


Фото 31. Фасад и прилегающая территория.

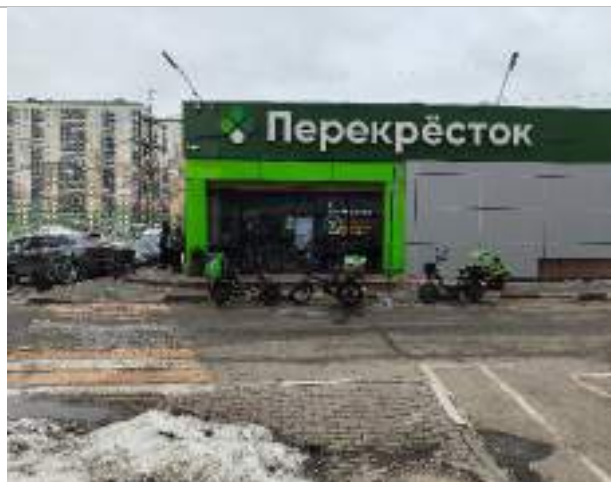


Фото 32. Фасад и прилегающая территория.



Фото 33. Фасад и прилегающая территория.



Фото 34. Фасад и прилегающая территория.



Фото 35. Фасад и прилегающая территория.



Фото 36. Фасад и прилегающая территория.





Фото 37. Фасад и прилегающая территория.



Фото 38. Фасад и прилегающая территория.



Фото 39. Фасад и прилегающая территория.



Фото 40. Фасад и прилегающая территория.



Фото 41. Фасад и прилегающая территория.



Фото 42. Фасад и прилегающая территория.



Фото 43. Фасад и прилегающая территория.



Фото 44. Фасад и прилегающая территория.



Фото 45. Фасад и прилегающая территория.



Фото 46. Фасад и прилегающая территория.



Фото 47. Фасад и прилегающая территория.





Фото 48. Фасад и прилегающая территория.

Источник: результаты осмотра Исполнителя



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 АО "НЭО ЦЕНТР" Устюгова Елена Николаевна, Старший партнер	 Не требуется для подписания	044B75D8005BB0C8BB4202C655 3A1059A3 с 11.08.2023 15:58 по 11.08.2024 15:58 GMT+03:00	22.03.2024 13:24 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа