

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-14 ОТ 07.06.2024 Г.

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

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	15
3.2. Местоположение объекта оценки.....	17
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
3.4. Классификация недвижимого имущества	32
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы	33
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	34
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	37
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации	41
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г.....	46
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	50
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	51
5.5. Анализ сегмента рынка объекта оценки	53
5.6. Анализ рынка торговой недвижимости Московского региона по итогам I квартала 2024 г....	55
5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2024 г.....	71
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	80
6.1. Основные положения и терминология	80
6.2. Классификация основных средств	83
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	85
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	86
6.5. Этапы проведения оценки.....	88
6.6. Характеристика подходов к оценке	89
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	95
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	97
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	97
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	97
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	121
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	121
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	121
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	135
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	135
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	137
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	138
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	139
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, д. 12, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12; • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, расположенный по адресу: установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12.
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – доверительное управление • нежилое здание – доверительное управление, аренда.
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (а) состояние и местонахождение актива; и • (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<p>Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №14 от 21.05.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>07.06.2024 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2042/19-14</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹</p>	<p>250 736 000 (Двести пятьдесят миллионов семьсот тридцать шесть тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>257 745 000 (Двести пятьдесят семь миллионов семьсот сорок пять тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (20%))</p>	<p>249 397 000 (Двести сорок девять миллионов триста девяносто семь тысяч) руб.</p>

¹ В качестве балансовой стоимости Исполнителем была принята справедливая стоимость объекта оценки на последнюю дату оценки (08.12.2023 г.)

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (20%), в том числе:	253 572 000 (Двести пятьдесят три миллиона пятьсот семьдесят две тысячи) руб.
справедливая стоимость права собственности на земельный участок общей площадью 2 032 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:15 (НДС не облагается)	36 952 000 (Тридцать шесть миллионов девятьсот пятьдесят две тысячи) руб.
справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 2 348,1 кв. м, кадастровый номер: 50:42:0010208:1055 (без учета НДС (20%))	216 620 000 (двести шестнадцать миллионов шестьсот двадцать тысяч) руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, д. 12, в составе:</p> <p>нежилое здание с кадастровым номером 50:42:0010208:1055, площадью 2 348,1 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12;</p> <p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение крытого рынка (торгового центра), с кадастровым номером 50:42:0010208:15, площадью 2 032 кв. м, расположенный по адресу: установленный относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-т Пацаева, дом 12.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: право собственности Владелец инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – доверительное управление; • нежилое здание – доверительное управление, аренда.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<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."
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>Таким образом, оценка нежилого здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, список которой приведен в п. 4 Задания на оценку.</p>

²В соответствии с п. 26 ФСО №1

Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" ³
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости: <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 – 07.06.2024 г.; 4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
Дата оценки	07.06.2024 г.
Специальные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание общей площадью 2 348,1 кв. м (кадастровый номер 50:42:0010208:1055), входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемого здания, входящее в состав объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды. 2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам из ЕГРН на оцениваемые здание и земельный участок зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.
Иные существенные допущения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от

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

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 гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	<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 07.06.2024 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о страховании ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №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>

	Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	Контактная информация: т. +7 (495) 739-39-77, t.solomennikova@neoconsult.ru Почтовый адрес: 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 №186083, рег. №347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.

<p>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</p>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.⁴</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</p>	<p>Отсутствует</p>
<p>Заказчик</p>	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"</p> <p>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.</p>
<p>Место нахождения Заказчика</p>	<p>123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1</p>

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

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

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

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки по состоянию на дату, максимально близкую к дате оценки. Безрисковая ставка по состоянию на 30.05.2024 г. находилась на уровне 14,4037%⁶.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. На основании выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки зарегистрировано обременение (ограничение) права – доверительное управление. Определение справедливой стоимости для целей настоящего Отчета проводилось без учета данного обременения.
8. На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 г.

⁶ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

(13 лет). Помещения площадью 643,50 кв. м и часть земельного участка площадью 183,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.12 - Таблица 5.13, Таблица 5.15, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

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

9. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих долгосрочного и краткосрочных договоров аренды, предоставленного Заказчиком. В соответствии с ФСО "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и подтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".
10. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договоров аренды и т.д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Указанные данные хранятся в архиве Исполнителя и могут быть предоставлены пользователю Отчета по запросу.
11. 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.
12. 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

⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

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.

13. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).
14. 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 21.05.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 07.06.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
15. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
16. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
17. 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.
18. 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.

Справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль. Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики

должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Исполнитель принял решение стоимость предложений по продаже от организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения (УСН) отождествлять с аналогичными предложениями от организаций, находящихся на общем режиме налогообложения. Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №14 от 21.05.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

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

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

Ограничения (обременения) прав:

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 2 348,10 кв. м
Кадастровый номер помещения	50:42:0010208:1055
Площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10
Этаж расположения	1, 2
Балансовая стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб. (НДС не учитывается)	214 257 000

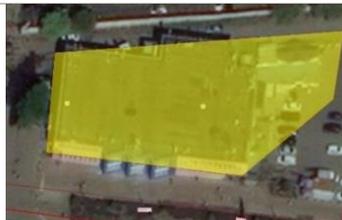
Наименование	Характеристика
Кадастровая стоимость, руб.	93 263 382,42
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	39 718,66
Существующие ограничения (обременения) права	<p>Доверительное управление № 50:42:0010208:1055-50/156/2021-7 от 27.12.2021 № 50:42:0010208:1055-50/215/2020-2 от 29.07.2020 № 50-50-42/015/2006-144 от 07.07.2006 № 50:42:0010208:1055-50/215/2021-3 от 18.06.2021 № 50-50-99/060/2012-350 от 30.07.2012 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-9 от 11.04.2022 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-10 от 10.06.2022 № 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11 от 28.07.2022 № 50:42:0010208:1055-50/215/2023-12 от 13.04.2023</p> <p>Аренда № 50-01/42-26/2004-263 от 16.12.2004 № 50-01/42-26/2004-263 от 16.12.2004</p>

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	<p>Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12</p> <p>Дмитровское шоссе</p>
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119986016 от 24.05.2023 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Под размещение крытого рынка (торгового центра)
Площадь земельного участка, соток	20,32
Существующие ограничения (обременения) права	<p>Доверительное управление №50:42:0010208:15-50/156/2021-4 от 28.12.2021 г.</p> <p>Аренда: отсутствует</p>
Кадастровый номер объекта недвижимости	50:42:0010208:15
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	23 195 158,08
Кадастровая стоимость, руб./сотка	1 141 494,00
Земельный налог, руб.	347 927,37

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



Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика г. Долгопрудный, в котором расположен объект оценки⁸

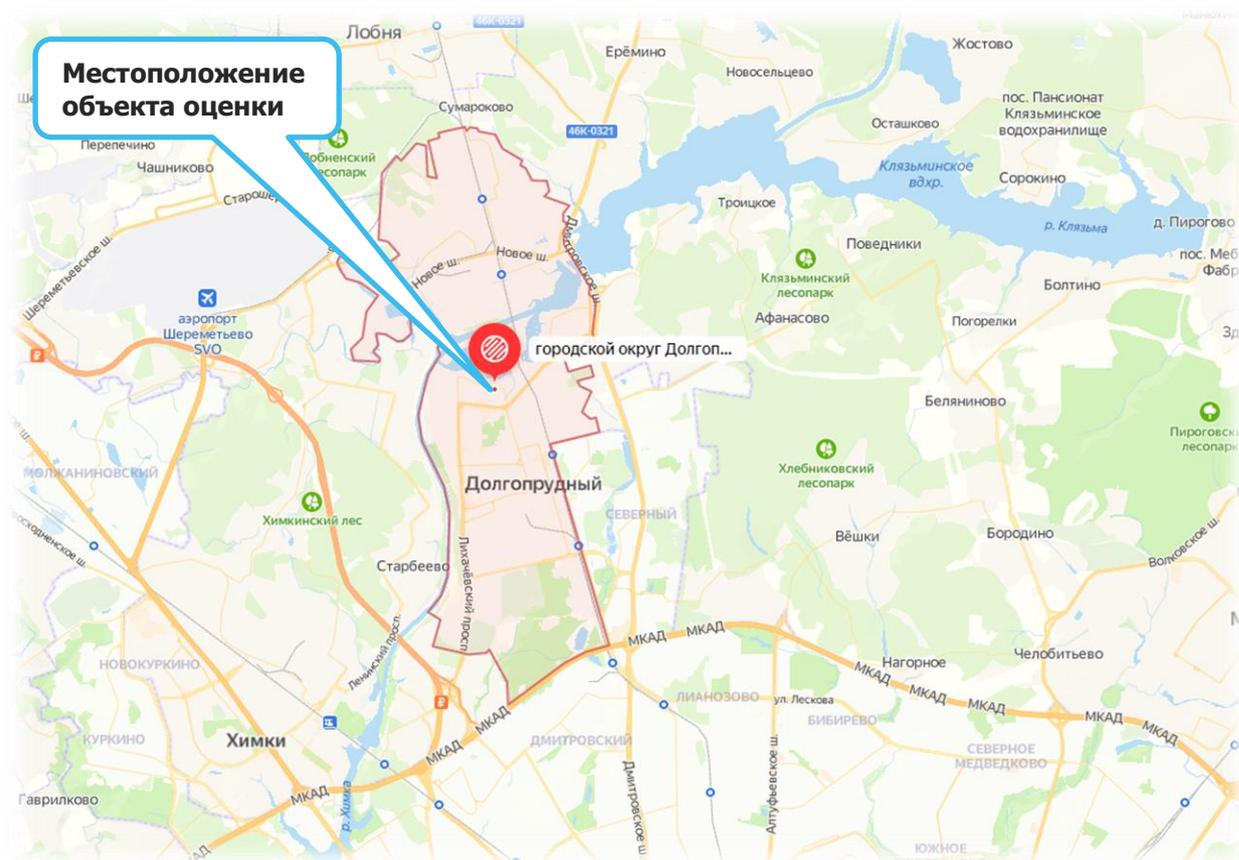
Долгопрудный — город в Московской области России, расположен в 18 км на север по железной дороге от Савеловского вокзала, в непосредственной близости от Москвы.

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

На юге и востоке город практически сливается с северными окраинами Москвы (районы Северный, Дмитровский и Западное Дегунино), с запада ограничен каналом имени Москвы (на противоположном берегу канала — город Химки), а с севера — рекой Клязьмой и Клязьминским водохранилищем. Площадь— 30,52 кв. км. Население — 127 911 чел. (по состоянию на 01.01.2024 г.).

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

Рисунок 3.1. Карта городского округа Долгопрудный Московской области



Источник: <http://yandex.ru/images/>

Город Долгопрудный обязан своим рождением предприятию по производству дирижаблей, строительство которого было начато в 1931 году неподалеку от железнодорожной платформы Долгопрудной. Вскоре предприятие получило наименование "Дирижаблестрой" (ныне — Долгопрудненское научно-производственное предприятие, разрабатывает и производит вооружение ПВО). В течение нескольких лет здесь были построены производственные цеха и вспомогательные

⁸ Информация составлена с использованием свободной энциклопедии "Википедия" (ru.wikipedia.org).

сооружения, эллинги для дирижаблей, газовый завод, производивший водород, жилые и коммунально-бытовые здания, несколько магазинов и ларьков.

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

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

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

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

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

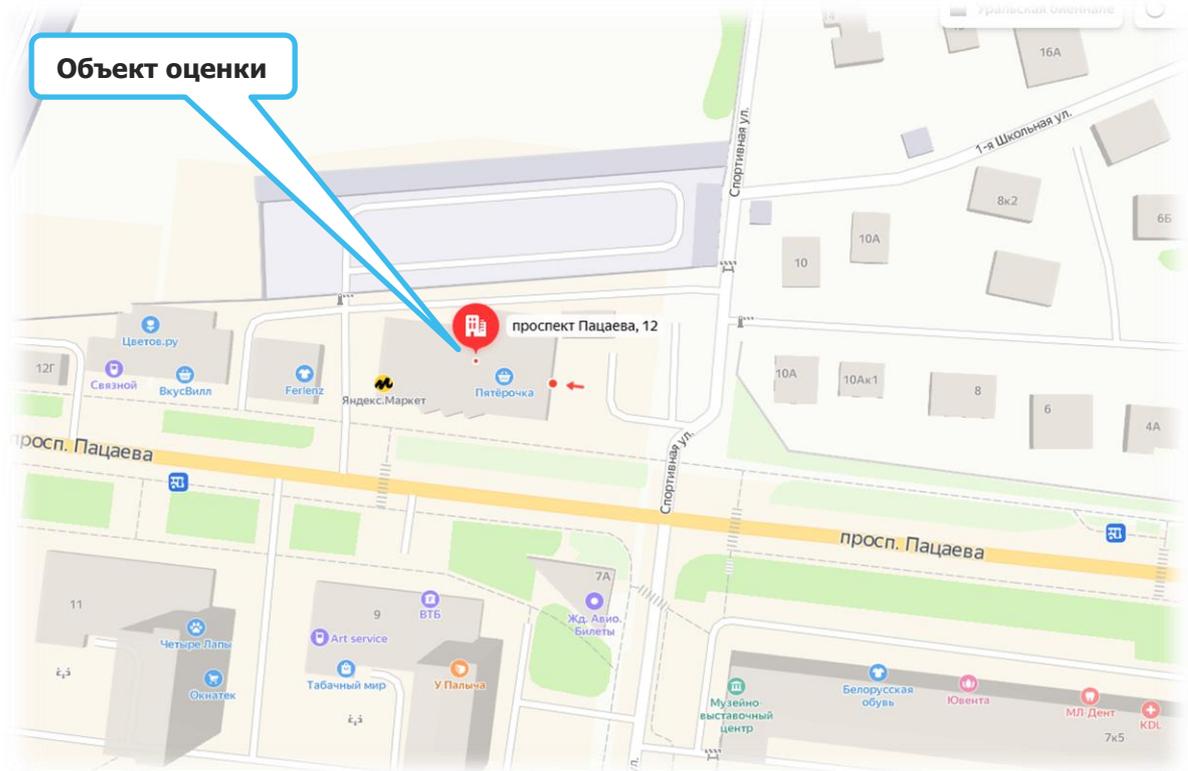
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (Таблица 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

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

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

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

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

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

Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта

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

Основные преимущества объекта оценки:

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

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копию технического паспорта на здание от 26.08.2004 г.;
- копию долгосрочного договора аренды №12 от 22.11.2004 г.;
- копию дополнительного соглашения №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.;
- копию дополнительного соглашения №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.;
- копию дополнительного соглашения №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17.05.2021 г.;
- копию дополнительного соглашения №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копию дополнительного соглашения №10 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копию дополнительное соглашение №11 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 28.02.2024 г.;
- копии краткосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- копию договора поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Допущение. На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 г. (13 лет)⁹. Помещения площадью 643,5 кв. м и часть земельного участка площадью 183,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.12 - Таблица 5.13, Таблица 5.15, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹⁰, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

⁹ По данным Заказчика планируется перезаключение договора аренды на новый срок после окончания данного договора.

¹⁰ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

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

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

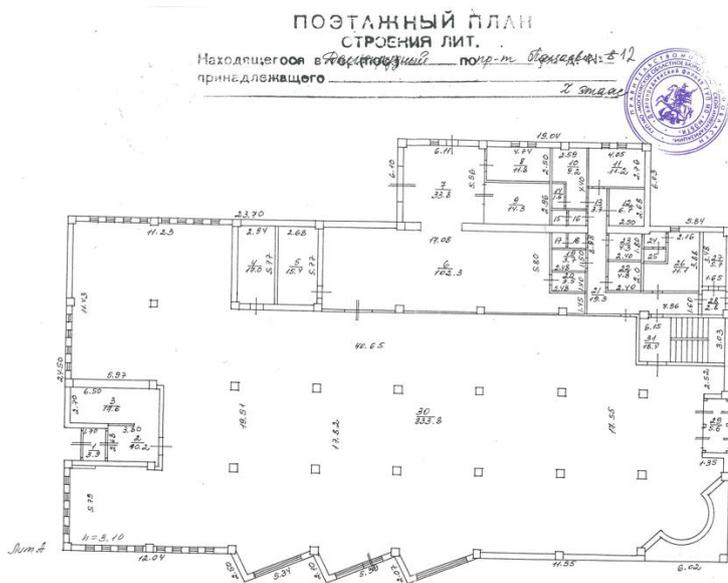
Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	2004
Срок полезной службы, лет	81 ¹¹
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м, в том числе:	2 348,10
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 108,50
Площадь 2-го этажа, кв. м	1 239,60
Этажность	2
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Не имеется
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения¹²	
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные колоны, пеноблоки
Фундамент	Ленточные блоки, ФБС на подушке
Материал перекрытия	Ж/бетонное
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемых здания, кв. м	2 348,1
Этажность	1, 2 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

¹¹ 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.

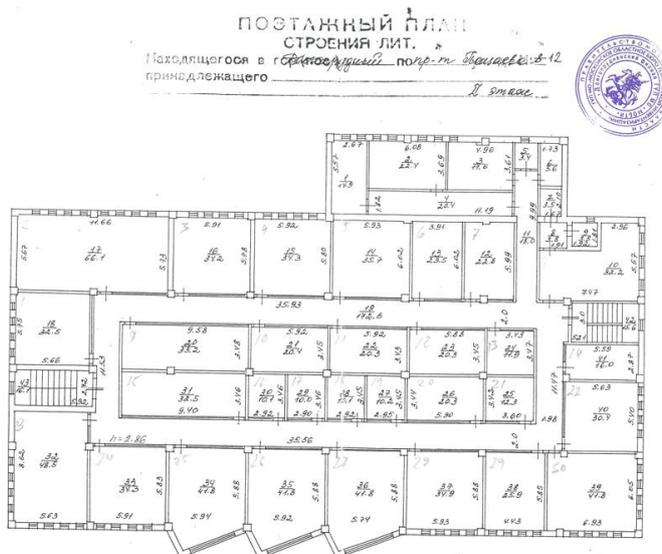
¹² https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=96703

Рисунок 3.4. План помещений первого этажа



Источник: копия технического паспорта от 26.08.2004 г.

Рисунок 3.5. План помещений второго этажа



Источник: копия технического паспорта от 26.08.2004 г.

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

Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах

На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному

договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 г. (13 лет)¹³. Помещения площадью 643,5 кв. м и часть земельного участка площадью 183,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 191,9 кв. м площадей остаются вакантными (9,92% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.12- Таблица 5.13, Таблица 5.15, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

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

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

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

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

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

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

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
2. переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

¹³ По данным Заказчика планируется перезаключение договора аренды на новый срок после окончания данного договора.

3. арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
4. имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

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

Согласно рекомендациям АРБ¹⁴ при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Приложении:

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

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным.

По данным аналитических агентств средневзвешенная арендная ставка составляет:

- По данным аналитического агентства NF Group¹⁵, минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.
 - Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 15 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным аналитического портала Restate¹⁶, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 16 860 руб./кв. м/год с учетом НДС (14 050 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным информационного портала "Мир квартир"¹⁷, цены на аренду помещения для торговли в Долгопрудном крайне разнообразны – от 22 800 руб./кв. м/год до 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (19 000–50 000 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.
- На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 47,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0

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

¹⁵ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

¹⁶ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/>

¹⁷ <https://arendacre.mirkvartir.ru/Московская+область/Долгопрудный/Торговые+помещения/>

до 39,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 18,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.15).

На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 174 руб./кв. м/год (от 12 000 до 37 333 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

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

Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендваемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
1	Договор аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г.; Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.; Дополнительное соглашение №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.; Дополнительное соглашение №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17.05.2021 г.; Дополнительное соглашение №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.; Дополнительное соглашение №10 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.; Дополнительное соглашение №11 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 28.02.2024 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	1 109,4	1 389,97	1 850 436	1 542 030	18 504 360,00	С 1 января 2021 г. и не чаще 1 (Одного) раза в год Арендодатель вправе изменить размер ежемесячной величины арендной платы путем увеличения на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год по данным Федеральной службы государственной статистики (показатель ноябрь прошедшего года к ноябрю позапрошлого года для товаров и услуг в целом по России), но не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера ежемесячной величины Арендной платы путем направления письменного уведомления Арендатору не менее чем на 2 (два) месяца. Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением, за исключением услуг по уборке помещения, вывозу и утилизации пищевых отходов и других отходов, а также стоимость телекоммуникационных услуг. Срок действия договора устанавливается по 24 ноября 2024 г. и предусматривает пролонгацию на новый срок.
2	Договор аренды №АП-1 БТИ 18 от 28.01.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 30.03.2022 г. к Договору аренды №АП-1 БТИ 18 от 28.01.2022 г.; Дополнительное соглашение №4 от 08.12.2023 г. к Договору аренды №АП-1 БТИ 18 от 28.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	32,50	1 000,00	39 000	32 500	390 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
3	Договор аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.01.2023 г. к Договору аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 05.12.2023 г. к Договору аренды №АП-2.1 БТИ-17 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	6,00	1 458,33	10 500	8 750	105 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
4	Договор аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 17.01.2023 г. к Договору аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды №АП-5 БТИ-14 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	35,70	1 458,33	62 475	52 063	624 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
5	Договор аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 15.02.2023 г. к Договору аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды №АП-6 БТИ-13 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	23,50	1 458,33	41 125	34 271	411 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
6	Договор аренды №АП-8 БТИ-10 от 28.12.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	30,20	1 541,11	55 850	46 542	558 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
7	Договор аренды №АП-8.1 БТИ-10 от 02.04.2022 г. Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды	Московская обл., г. Долгопрудный,	3,00	2 777,78	10 000	8 333	100 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
	№АП-8.1 БТИ-10 от 02.04.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды №АП-8.1 БТИ-10 от 02.04.2022 г.	ул. пр-т Пацаева, д. 12						возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
8	Договор аренды №АП-9 БТИ-20 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 15.02.2023 г. к Договору аренды №АП-9 БТИ-20 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	33,20	1 458,33	58 100	48 417	581 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
9	Договор аренды № АП-11 БТИ-22 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 25.01.2023 г. к Договору аренды № АП-11 БТИ-22 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды № АП-11 БТИ-22 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,30	1 458,33	35 525	29 604	355 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
10	Договор аренды № 2АП-12 БТИ-23 от 28.02.2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 11.01.2024 г. к Договору аренды № АП-12 БТИ-23 от 28.02.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,30	1 458,33	35 525	29 604	355 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
11	Договор аренды №АП-13 БТИ-24 от 02.04.2022 г.; Дополнительное соглашение №1 от 06.12.2023 г. к Договору аренды № АП-13 БТИ-24 от 02.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	11,90	1 458,33	20 825	17 354	208 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
12	Договор аренды № 2АП-14 БТИ-41 от 01.02.2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 06.12.2023 г. к Договору аренды № АП-14 БТИ-41 от 01.02.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	16,00	1 638,02	31 450	26 208	314 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
13	Договор аренды №АП-16 БТИ-30 от 02.05.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 27.02.2023 г. к Договору аренды № АП-16 БТИ-301 от 02.05.2022 г.; Дополнительное соглашение №1 от 27.02.2023 г. к Договору аренды № АП-16 БТИ-301 от 02.05.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 06.12.2023 г. к Договору аренды № АП-16 БТИ-301 от 02.05.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,10	1 458,33	17 675	14 729	176 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
14	Договор аренды №АП-21 БТИ-25 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 23.01.2023 г. к Договору аренды №АП-21 БТИ-25 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды №АП-21 БТИ-25 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 11.01.2024 г. к Договору аренды №АП-21 БТИ-25 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	12,30	1 458,33	21 525	17 938	215 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
15	Договор аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 26.01.2023 г. к Договору аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г.;	Московская обл., г. Долгопрудный,	30,40	1 458,33	53 200	44 333	532 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендваемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
	Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 11.01.2024 г. к Договору аренды № АП-22 БТИ-40 от 31.03.2022 г.	ул. пр-т Пацаева, д. 12						преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
16	Договор аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 06.02.2023 г. к Договору аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 07.12.2023 г. к Договору аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 11.01.2024 г. к Договору аренды № АП-23 БТИ-32 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	48,50	1 291,67	75 175	62 646	751 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
17	Договор аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 08.02.2023 г. к Договору аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 07.12.2023 г. к Договору аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 11.01.2024 г. к Договору аренды № АП-24 БТИ-33 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	34,30	1 458,33	60 025	50 021	600 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
18	Договор аренды №АП-15 БТИ-31 от 01.03.2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 07.12.2023 г. к Договору аренды №АП-15 БТИ-31 от 01.03.2023 г.; Дополнительное соглашение №2 от 11.01.2024 г. к Договору аренды №АП-15 БТИ-31 от 01.03.2023 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	32,50	1 500,00	58 500	48 750	585 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
19	Договор аренды №АП-2.2. БТИ-17 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 26.01.2023 г. к Договору аренды №АП-2.2. БТИ-17 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 07.12.2023 г. к Договору аренды №АП-2.2. БТИ-17 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 11.01.2024 г. к Договору аренды №АП-2.2. БТИ-17 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	27,30	1 458,33	47 775	39 813	477 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
20	Договор аренды № АП-26 БТИ-35 от 01.01.2024 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,80	1 458,33	73 150	60 958	731 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
21	Договор аренды №2АП-20 БТИ-26 от 01.04.2023 г.; Дополнительное соглашение №1 от 06.12.2023 г. к Договору № 2АП-20 БТИ-26 от 01.04.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 15.02.2024 г. к Договору № 2АП-20 БТИ-26 от 01.04.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,30	1 458,33	35 525	29 604	355 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
22	Договор аренды № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 31.01.2023 г. к Договору № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 08.12.2023 г. к Договору № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 11.01.2024 г. к Договору № АП-29 БТИ-38 от 31.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	25,90	1 458,33	45 325	37 771	453 250,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
23	Договор аренды № АП-30-БТИ-39 от 31.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 19.02.2023 г. к Договору аренды № АП-30-БТИ-39 от 31.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 08.12.2023 г. к Договору аренды № АП-30-БТИ-39 от 31.03.2022 г.;	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,80	1 458,33	73 150	60 958	731 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
	Дополнительное соглашение №3 от 11.01.2024 г. к Договору аренды № АП-30-БТИ-39 от 31.03.2022 г.							Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
24	Договор аренды № АП-28 БТИ-37 от 01.02.2022 г.; Дополнительное соглашение №5 от 08.12.2023 г. к Договору аренды № АП-28-БТИ-37 от 01.02.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	34,90	1 458,33	61 075	50 896	610 750,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
25	Договор аренды № МО5225 от 26.01.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 09.02.2022 г. к Договору № МО5225 от 26.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	9,00	3 111,11	33 600	28 000	336 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
26	Договор аренды № D 1115434 от 01.08.2011 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	9,00	2 592,59	28 000	23 333	280 000,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
27	Договор аренды № АП-27 БТИ-36 от 28.03.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 16.01.2023 г. к Договору аренды № АП-27 БТИ-36 от 28.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №2 от 06.12.2023 г. к Договору аренды № АП-27 БТИ-36 от 28.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	22,60	1 329,28	36 050	30 042	360 500,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
28	Договор аренды № 2АП-19 БТИ-27 от 18.03.2024 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,20	1 829,25	22 390	18 658	223 900,00	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
ИТОГО			1 742,70	1 431,18	2 992 951,00	2 494 125,83	29 929 510,00	
Земельный участок								
1	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г. Дополнительное соглашение №3 от 12.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г. Дополнительное соглашение №4 от 20.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г.; Дополнительное соглашение №5 от 06.12.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-3 от 01.03.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	7,0	1 190,48	10 000	8 333	100 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
2	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-4 от 01.04.2022 г. Дополнительное соглашение №2 от 26.01.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-4 от 01.04.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 08.12.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-4 от 01.04.2022 г.; Дополнительное соглашение №4 от 11.01.2024 г. к	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	30,0	555,56	20 000	16 667	200 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, с НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД за 1 год, руб. без НДС	Коммерческие условия
	Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-4 от 01.04.2022 г.							
3	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-5 от 31.10.2022 г. Дополнительное соглашение №1 от 07.11.2022 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-5 от 31.10.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 08.12.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-5 от 31.10.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	101,0	635,31	77 000	64 167	770 000	Договор автоматически продлевается на тот же срок
4	Договор аренды земельного участка А10-4279-А-9315 от 16.03.2010 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	15,0	2 500,00	45 000	37 500	450 000	Договор автоматически продлевается на тот же срок
5	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-1 от 24.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	5,0	1 166,67	7 000	5 833	70 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
6	Договор аренды земельного участка АП/25/01/22 от 25.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	щит	-	2 000	1 667	20 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
7	Договор аренды земельного участка АП-ЗУ-2 от 31.01.2022 г.; Дополнительное соглашение №3 от 08.12.2023 г. к Договору аренды земельного участка АП-ЗУ-2 от 31.01.2022 г.	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	25,0	33,33	1 000	833	10 000	п 4.2. договора: По истечении срока Договора и выполнения всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление Договора. О своем желании воспользоваться преимущественных правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя не позднее чем за 14 дней до истечения Срока аренды.
Итого			183,0	737,70	162 000,00	135 000,00	1 620 000,00	

Источник: данные Заказчика

Таблица 3.6. Реестр вакантных помещений

№ п/п	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м
1	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	41,8
2	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,3
3	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	5
4	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	20,40
5	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	27,3
6	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	34,2
7	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	22,8
8	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10
9	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	10,1
		191,9

Источник: данные Заказчика

По состоянию на дату оценки, в соответствии с договором ПМ №07/10/23 от 09.11.2023 г. проведены ремонтные работы фасада и крыльца оцениваемого здания.

В рамках ремонтных работ фасада выполняются следующие работы:

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

В рамках ремонтных работ крыльца выполняются следующие работы:

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

Срок проведения работ, предусмотренный Договором составляет не более 120 дней. Так же исходя из проведенного 21.05.2024 г. осмотра объекта оценки, Исполнитель исходит из предположения, что работы, предусмотренные договором, по состоянию на дату оценки выполнены в полном объеме.

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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

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

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

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

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_{енao} — 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_{енao} — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.7.

Таблица 3.7. Определение срока полезной службы оцениваемого здания

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12
Площадь, кв. м	2 348,1
Год постройки/реконструкции	2004
Хронологический возраст	20
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	60
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	40
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	100
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	80
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	80
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	60
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	81
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	61

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

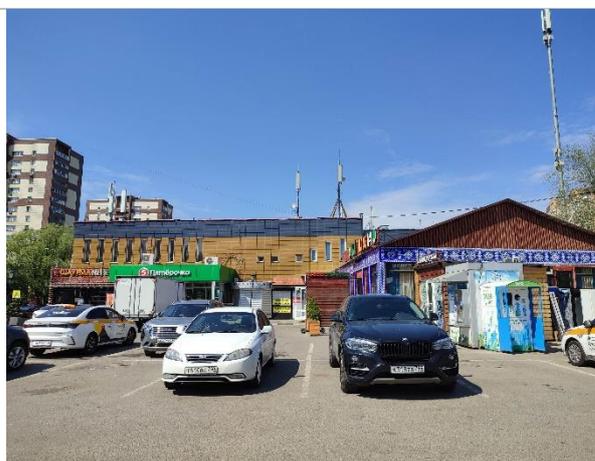
Допущение. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 21.05.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 07.06.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.8. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	21.05.2024 г.
Представитель Исполнителя	Крестина Е. А. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Шакин
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. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.2. Прилегающая территория, фасад здания



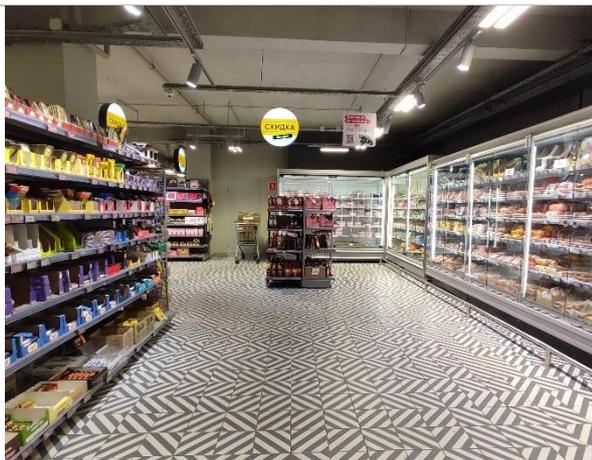
Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



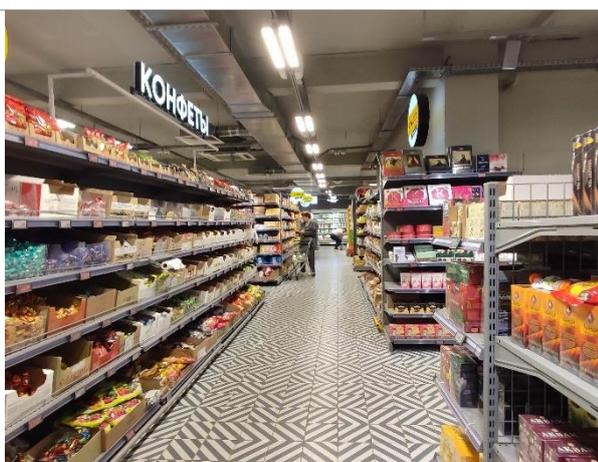
Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



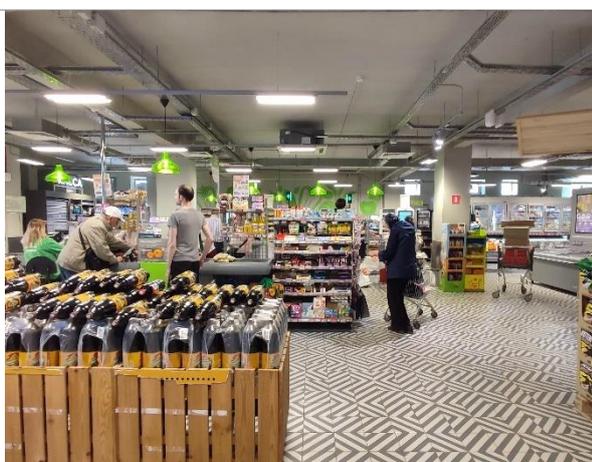
Фотография 3.5. Входная группа



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений 1-го этажа



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений 2-го этажа



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁸ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁹ 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 Statrielt²⁰, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4–13 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 8 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Московской области, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

¹⁸ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁹ 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.

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3438-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2024-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).

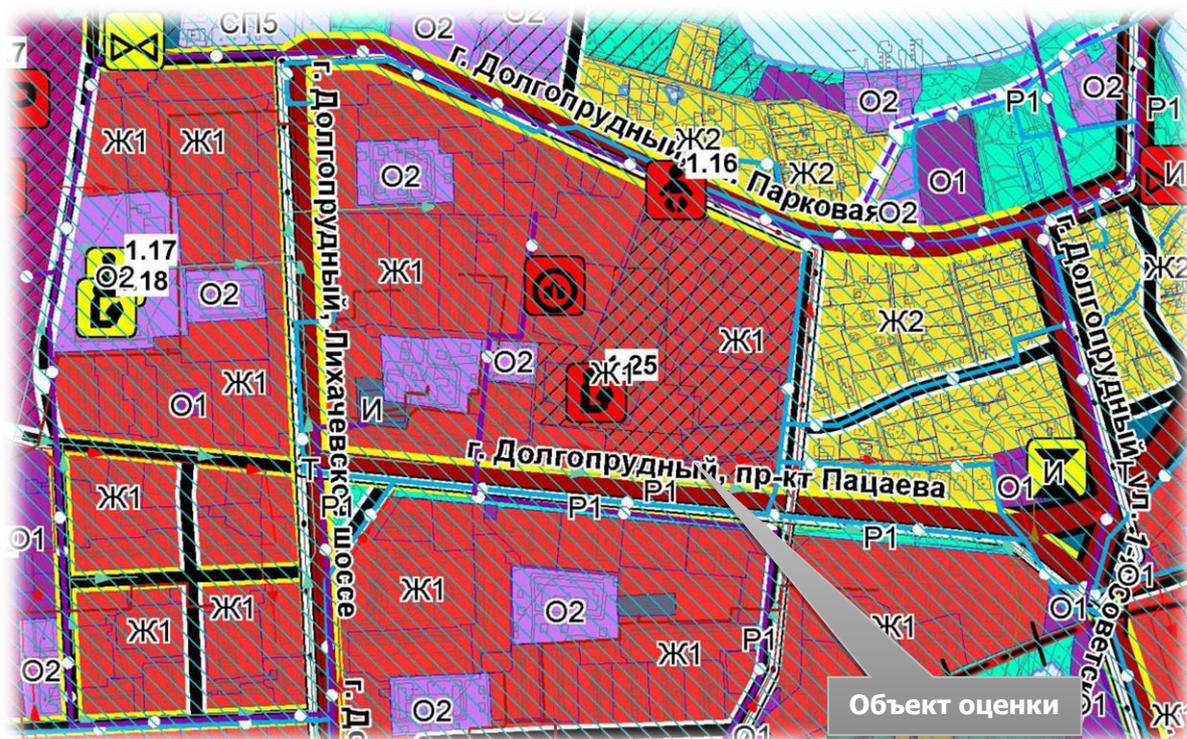
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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 г. Долгопрудного Московской области территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Долгопрудный Московской области приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельного участка являются: жилая застройка, объекты коммерческого назначения, социальной инфраструктуры, коммунальное обслуживание.</p> <p>Также, в соответствии с правоудостоверяющими документами и данными Росреестра вид разрешенного использования оцениваемого участка является – под размещение крытого рынка (торгового центра).</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке коммерческих зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, расположение в районе с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, на 1-й линии одной из основных транспортных магистралей города, возможность подъездов к</p>

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Функциональные зоны*			
Ж2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Т	Зона транспортной инфраструктуры
Ж1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами	СХ2	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих т
ОЖ	Зона смешанной общественно-жилой застройки	П1	Зона озелененных территорий общего пользования (лесоп
МО	Многофункциональная специализированная зона	П5	Зона объектов отдыха и туризма
О1	Многофункциональная общественно-деловая зона	Р3	Зона лесов
О2	Зона специализированной общественной застройки	ЭП1	Зона кладбищ
НД	Зона обеспечения научной деятельности	СП3	Зона озелененных территорий специального назначения
П	Производственная зона	СП5	Зона режимных территорий
И	Зона инженерной инфраструктуры	В	Зона акваторий

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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

- снос строения;

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации²¹

- 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, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее.
- Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учетом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.
- Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

²¹ <http://www.inveb.ru/articles-menu>

- Машиностроительный комплекс в марте по-прежнему был «локомотивом» роста и продолжил демонстрировать двузначные темпы прироста выпуска: +22,9% г/г после +33,0% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +3,7 п.п.). Наиболее высокие темпы роста наблюдались в производстве компьютерного и электронного оборудования (+31,9% г/г после +47,2% г/г), прочих транспортных средств и оборудования (+32,9% г/г после +38,6% г/г) и автопроизводстве (+25,0% г/г после +37,9% г/г). Среди основных товаров, производимых в рамках комплекса, рост выпуска в марте 2024 года к марту 2023 года: вагоны метрополитена – в 3,2 раза, подъемники и конвейеры непрерывного действия для подземных работ – в 2,4 раза, тепловозы магистральные +58,8% г/г, полувагоны +56,1% г/г, холодильники и морозильники бытовые +23,6% г/г, станки токарные металлорежущие +21,7% г/г. К уровню двухлетней давности в марте в целом по комплексу выпуск увеличился на +37,8% после +32,2% в феврале.
- Рост металлургического комплекса в марте составил +3,9% г/г после +16,7% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте +0,8 п.п.). К уровню двухлетней давности в марте в целом по комплексу выпуск вырос на +16,6% после +28,4% месяцем ранее.
- Сохраняется положительная динамика в пищевой промышленности: +4,9% г/г после +11,3% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Так, производство пищевых продуктов выросло на +4,1% г/г после +9,2% г/г, напитков – на +14,0% г/г после +28,9% г/г. К уровню марта 2022 года в целом по комплексу рост выпуска составил +10,0% после +14,9% месяцем ранее. Среди основных товаров в марте: овощные и фруктовые соки +61,9% г/г, масло подсолнечное +24,3% г/г, сливки +23,3% г/г, вино +15,7% г/г, шоколад +13,1% г/г, свинина замороженная +12,8% г/г, сметана +11,8% г/г, консервы рыбные +11,4% г/г, сыры +9,5% г/г, мясо птицы замороженное +8,6% г/г.
- Выпуск химической промышленности в марте вырос на +5,5% г/г после +11,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). При этом производство химических веществ и продуктов росло выше: +7,1% г/г после +9,0% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в марте превышен на +4,0% после +2,5% месяцем ранее.
- Деревообрабатывающий комплекс в марте продолжил демонстрировать признаки восстановления – рост на +6,0% г/г после +12,2% г/г в феврале (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Также преодолен спад к уровню двухлетней давности: +0,2% после -0,8% месяцем ранее. Среди основных товаров в марте: ДВП +27,1% г/г, ДСП +12,3% г/г, фанера +10,6% г/г, туалетная бумага +10,0% г/г, бумага и картон +6,8% г/г, обои +6,1% г/г.
- Выпуск нефтеперерабатывающего комплекса в марте составил -6,4% г/г после -0,7% г/г месяцем ранее на фоне проводимых ремонтных работ на производственных объектах. Тем не менее, к уровню двухлетней давности отмечается рост на +2,6% после -1,4% в феврале.
- Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.
- Рост объема строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объем строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.
- Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным

Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

- Потребительская активность продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г. Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учетом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г. Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу прошлых лет.
- Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.
- Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).
- Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а ее размер составил 78 432 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наемных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).
- По данным Банка России на 31.03.2024 г. курс доллара США составил 92,37 руб., курс евро — 99,53 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2023 г. сложилась в размере 62,99 долл. США за баррель, в январе-декабре 2022 г. — 76,09 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в марте 2024 г. сложилась в размере 70,34 долл. США за баррель, что в 1,45 раз выше, чем в марте 2023 г. (48,67 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. 22 Марта 2024 г. Совет директоров Банка России решил сохранить ставку на уровне 16%. По состоянию на 01.04.2024 ключевая ставка составила 16%.

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 6,3% до 6,9%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 2% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 0,5% до 3,2%.
- снижение ключевой ставки — прогнозы варьируются в границах от 13,8% до 14,5%;
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 89,3 руб. за долл. США до 98,62 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в марте 2024 г., данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России, прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, прогноз IMF и консенсус-прогноз аналитиков Bloomberg.

Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России по данным российских и зарубежных аналитиков

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Инфляция рубля								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	6,3%	4,0%	4,0%	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,9%	4,4%	4,0%	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	% годовых, в среднем за год	26.04.2024	6,6%	4,7%	4,0%	4,0%	—	—
IMF	% годовых, в среднем за год	16.04.2024	6,9%	4,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	6,8%	5,0%	4,1%	—	—	—
Реальный ВВП РФ								
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	16.02.2024	0,5%	2,0%	2,0%	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	%, дек. к дек. пред. года	Февраль 2024	1,8%	1,5%	1,5%	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%, дек. к дек. пред. года	26.04.2024	2,8%	2,3%	2,3%	2,4%	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	12.02.2024	2,0%	2,1%	2,2%	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, дек. к дек. пред. года	Февраль 2024	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,7%	1,8%
IMF	%, дек. к дек. пред. года	16.04.2024	3,2%	1,8%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Bloomberg	%, дек. к дек. пред. года	Март 2024	2,0%	1,1%	1,3%	—	—	—
Ключевая ставка								
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	16.02.2024	14,5%	9,0%	6,5%	—	—	—
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,5%	9,4%	7,5%	—	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	% годовых, на конец года	12.02.2024	13,8%	9,0%	7,3%	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	% годовых, на конец года	Февраль 2024	11,0%	7,7%	6,7%	6,6%	6,7%	6,6%
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	Март 2024	14,1%	9,4%	7,6%	—	—	—
Курс доллара США								
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	Март 2024	91,20	93,80	95,00	—	—	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	26.04.2024	94,65	98,61	101,21	103,80	—	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	12.02.2024	89,30	89,20	88,30	—	—	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Февраль 2024	94,26	97,49	97,99	100,36	101,85	103,67
Bloomberg	руб., медиана за год	Март 2024	98,62	113,70	124,02	133,19	140,70	—

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

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2024 г.²²

5.2.1. Основные положения

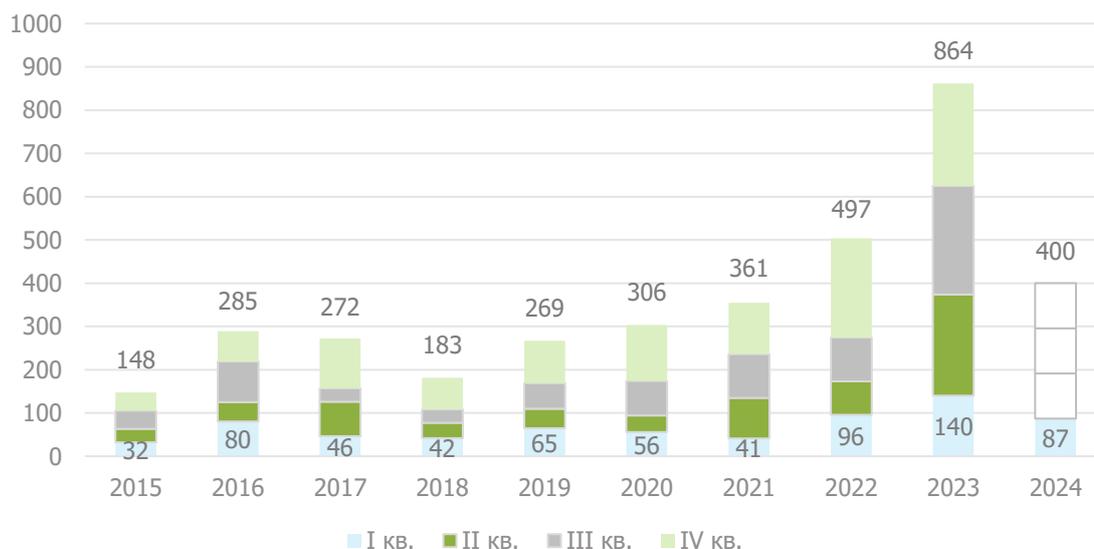
Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.

Несмотря на замедление розничного кредитования и увеличение сбережений населения в банках, потребительская активность оставалась высокой. Она опирается на продолжающийся рост располагаемых доходов и высокую потребительскую уверенность в условиях острой конкуренции за работников.

Ужесточение денежно-кредитной политики в полной мере еще не отразилось на динамике потребительского спроса. Индексы потребительских настроений в феврале вновь обновили исторические максимумы, ввиду чего проинфляционные риски остаются высокими. Как результат, Банк России сохраняет ключевую ставку на уровне 16%, в очередной раз повышая прогноз среднего уровня КС на 2024-2025 гг., что может говорить о том, что снижение ставки начнется позднее и будет более плавным, чем ожидалось.

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.

Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 74%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 20%.

Значительное сокращение вложений связано с несколькими факторами. В первую очередь, это сохранение жесткой денежнокредитной политики со стороны ЦБ РФ. Данная тенденция является сдерживающей для большинства проектов. Вторым фактором снижения объема транзакций является сокращение количества сделок по продаже иностранными инвесторами российских активов. Если в 2022 и 2023 гг. на подобные транзакции пришлось 22% и 30% в общем объеме вложении соответственно, то в настоящий момент доля составляет только 5%.

²² <https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Несмотря на отрицательную динамику, стоит отметить, что значение показателя за первые три месяца является максимальным в период с 2000 по 2021 г. Данный факт показывает, что интерес инвесторов к недвижимым активам попрежнему остается высоким.

Смягчение денежно-кредитной политики, ожидаемое во второй половине года, положительно скажется на настроениях инвесторов. По прогнозам, годовой объем инвестиций в целом по России составит 400-450 млрд руб.

Рисунок 5.2. Структура инвестиций в недвижимость



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhymost-rossii/>

Жилая недвижимость

Сегмент жилой недвижимости по итогам I квартала 2024 года вновь занял лидирующую позицию в структуре вложений – 42% от общего объема транзакций. В абсолютных значениях инвестиции составили 36,5 млрд руб. 60% в общем объеме пришлось приобретение застройщиком Smindex территории офисного комплекса "Московский Шелк" с целью дальнейшего редевелопмента. Сделка вошла в топ-5 крупнейших (в денежном эквиваленте) на рынке жилого девелопмента.

Практически треть (31%) от совокупного квартального показателя пришлась на приобретение земельных участков на торгах. В среднесрочной перспективе на рынке жилого девелопмента будет наблюдаться тенденция постепенного сокращения классических инвестиционных сделок и увеличение количества сделок по продаже земельных активов посредством механизма КРТ как в Москве, так и в других регионах страны.

В целом в 2024 не ожидается значительного снижения объема вложений. Однако высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будут оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов.

Офисная недвижимость

Сегмент офисной недвижимости в структуре инвестиций вернулся к показателям 2020-2022 гг., когда на его долю приходилось 20-25% вложений. Совокупный объем вложений по итогам I квартала 2024 года составил 17,8 млрд руб., что сопоставимо с показателем I квартала 2023 года.

Тенденция по покупке офисных зданий под собственные нужды продолжилась и в 2024 году. По итогам января-марта доля подобных сделок достигла 58% (в 2023 году показатель составил 53%.) При этом, если в прошлом году основной объем приходился на компании с государственным финансированием, то в 2024 году практически все сделки были заключены с негосударственным сектором.

Необходимо отметить еще один тренд – покупка офисных площадей частными инвесторами. Он получил развитие ввиду изменения стратегии девелоперов к подходу реализации новых офисных зданий - продажа, преимущественно блоками и этажами. В 2023 году был зафиксирован рекордный показатель – 33 млрд руб. – за 5 лет объем вложений увеличился более, чем в 10 раз. В 2024 году ожидается сохранение активности и интереса к данному виду вложений.

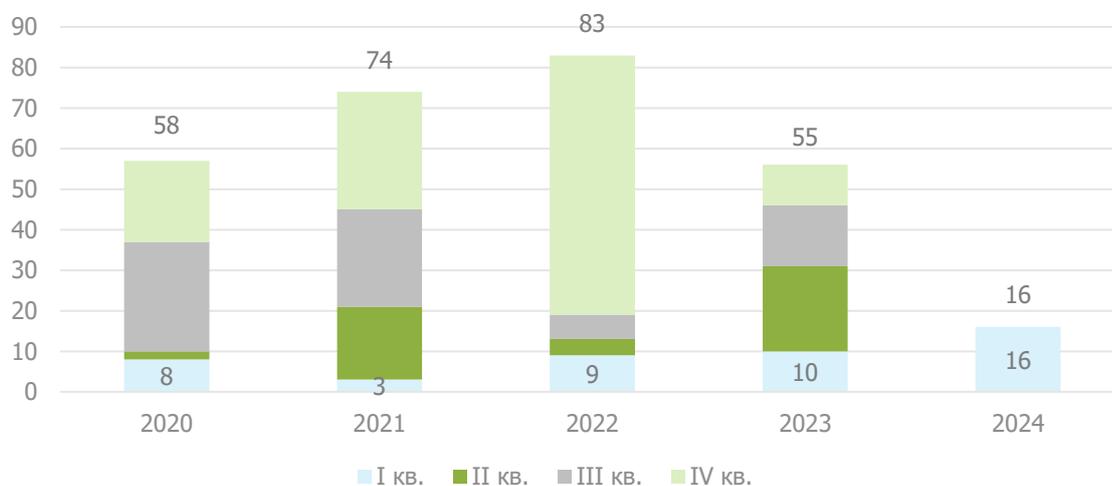
Складская недвижимость

Несмотря на то, что в складском сегменте по итогам первых 3-х месяцев 2024 года было закрыто только 2 сделки, совокупный объем вложений составил 15,5 млрд руб., что в 1,5 раза превышает сопоставимое значение 2023 года и является максимальным среди показателей января-марта.

Более 95% в объеме инвестиций составляет продажа объекта РНК Парк МКАД-М4. Данная транзакция является одной из крупнейших не только в I квартале, но и в целом в складском сегменте за всю историю наблюдений. Объект был приобретен компанией "Современные Фонды Недвижимости" в состав ЗПИФ. Тенденция получила активное развитие еще 2020 году, а совокупно за 5 лет подобные транзакции составили более 70 млрд руб. Также стоит сказать, что в начале 2024 года УК "АльфаКапитал" запустила новый продукт: первый фонд, который включает в себя объект формата Light Industrial.

Итоговое годовое значение может стать рекордно высоким. На складском рынке появляются новые инвестиционные продукты: в 2024 году ожидается завершение строительства около 1 млн кв. м BTS-объектов. Также в стадии переговоров находится ряд крупных сделок как с иностранными, так и с российскими владельцами.

Рисунок 5.3. Динамика объема инвестиционных сделок, млрд руб.



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-vedvizhivost-rossii/>

Гостиничная недвижимость

В I квартале 2024 года доля вложений в гостиничную недвижимость в общем объеме инвестиций достигла 11%, что стало рекордным значением с 2015 года. Объем транзакций за январь-март составил 9,2 млрд руб., что в 10-летней перспективе также является одним из наиболее высоких среди сопоставимых периодов. За первые три месяца 2024 года было продано 4 объекта, 2 из которых были приобретены российскими гостиничными операторами с целью расширения портфеля. Рост интереса инвесторов к гостиничным объектам связан в первую очередь с ростом внутреннего туризма.

Минэкономразвития РФ к 2030 году планирует в 2 раза увеличить долю туризма в объеме ВВП – до 4,5%. В этой связи государство создает условия и реализует различные меры поддержки для стимулирования развития отрасли. Ключевым аспектом является увеличение предложения качественного номерного фонда. Основной драйвер стимулирования строительства – указанное Постановление Правительства РФ №141, согласно которому государство предоставляет возможность девелоперам получать льготное кредитование по ставке 7-8% годовых.

Торговая недвижимость

После рекордного объема инвестиций, зафиксированного в 2023 году, объем вложений в торговом сегменте вернулся к среднестатистическим значениям и по итогам первых трех месяцев 2024 года составил 8,4 млрд руб. Среди сделок, закрытых в I квартале 49% вложений пришлось на объекты, приобретенные в состав активов ЗПИФ.

В структуре сделок торговый сегмент вновь занимает наименьшую долю. Низкий показатель инвестиционной активности в большей степени связан с сезонным фактором: в I квартале

закрываются либо вынужденные транзакции, либо сделки, которые не успели состояться в предыдущем году.

Ожидается, что ряд знаковых проектов рынок увидит во второй половине 2024 года. Во-первых, это будет продажа активов иностранных инвесторов – несколько сделок находится на высокой стадии завершения переговоров. Однако преобладание данной тенденции в структуре инвестиций не ожидается. Во-вторых, реализация большинства крупных активов традиционно приходится на III – IV кварталы.

По итогам 1 кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 9,3-11,8%, для офисных объектов — 10,5-12,0%, для складских объектов — 10,0-12,6%.

Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	2021 г.	2022 г.	2023 г.	I кв. 2024 г.
Офисная недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	9,5-10,5%	10,5-12,0%
Торговая недвижимость	9,0-10,0%	10,0-11,0%	10,5-11,5%	9,3-11,8%
Складская недвижимость	11,0-12,0%	11,0-13,0 %	10,5-12,0%	10,0-12,6%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 5.3. Ставка капитализации для складской недвижимости

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
1	СтатРиэлт	8,00%	9,00%	8,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda
2	Knight Frank	10,00%	13,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investitsij-1-kvartal-2024
3	СРД №34	10,30%	10,90%	10,60%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №34. Май 2024 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича
4	CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
5	IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/
4	Nikoliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/
5	"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" (Помещения торгового назначения)	9,07%	12,72%	10,81%	https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik
6	Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)	5,70%	13,20%	9,50%	Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2023
Среднее значение		9,31%	11,85%	10,58%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

5.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам I квартала 2024 года составил 87 млрд рублей, что на 37% ниже результата за аналогичный период 2023 года и на 9% ниже показателя 2022 года.

- Рост экономической активности в I квартале 2024 года ускорился после некоторого торможения в ноябре – декабре прошлого года. Основными драйверами роста остаются внутренний спрос и объем государственного заказа при сдержанной динамике экспорта.
- Основной объем инвестиционного капитала традиционно пришелся на Московский регион — 74%; в Санкт-Петербургской агломерации показатель оказался на уровне 20%.
- В I квартале 2024 года доминирующий объем сделок сформировали объекты жилой недвижимости (36,5 млрд руб., или 42%). Офисные (20%, или 17,8 млрд руб.) и складские (18%, или 15,5 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 1 кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 9,3-11,8%, для офисных объектов — 10,5-12,0%, для складских объектов — 10,0-12,64%.
- На дату оценки Ключевая ставка ЦБ составляет 13%. Банк России 15 сентября 2023 года повысил ключевую ставку на 100 базисных пунктов — с 12% до 13%. Изменение ставки произошло в третий раз подряд: 21 июля регулятор поднял ставку с 7,5% до 8,5%, затем еще раз на внеочередном заседании 15 августа — до 12%. В декабре 2023 г. Ставку подняли до 16%. 22 Марта 2024 г. Совет директоров Банка России решил сохранить ставку на уровне 16%. По состоянию на 01.04.2024 ключевая ставка составила 16%.

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов²³

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,

²³ <https://www.cre.ru/analytics/86181>; <https://www.cre.ru/analytics/86089>

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

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

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

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

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

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

5.4. 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.²⁴

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁵

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

²⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁵ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.4. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, 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).

5.5. 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.²⁶

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁷

- 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.;

²⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁷ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.5. 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 I квартала 2024 г.²⁸

5.6.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости приведены в таблице ниже.

Таблица 5.6. Основные ценообразующие факторы для торговой недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	-9,91%/11,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-8,00%/-17,50%	Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	-19,84%/-10,22%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" https://pfagroup.ru/upload/iblock/581/69iecnuz31ms6ybqcrf3uufacvww7ji7.pdf
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 9 мин. пешком, от 10 до 14 мин. пешком, от 15 до 19 мин. пешком, от 20 мин. пешком	Не используется в расчетах	—
9	Субъект региона	г. Москва/Московская область	-3,85%/+4,00%	Анализ и расчеты АО "НЭО Центр" Справочник ABN Group для Москвы и Московской области, Москва, 01.01.2024 г.

²⁸ <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/>, <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>, <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/>, <https://ibcrealestate.ru/research/2024-q1-torgovaya-nedvizhimost-rossii/>, <https://rentnow.ru/analytics/rynok-torgovoykh-tsentrov-moskvy-i-kv-2024>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
10	Линия домов	1 линия/ 2 линия	-22,00%/+28,21%	Информационно-аналитический портал "Statrelt" https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3442-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения, Нежилое помещение торгового назначения	Не используется в расчетах	–
12	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал "Statrelt" https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
13	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	–
14	Этаж расположения	Подвал, цоколь, 1, 2, 3	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал "Statrelt" https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/ плохая	Не используется в расчетах	–
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	–
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	–
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	–

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.6.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

- зона влияния торгового центра;

- величина торговых площадей;
- специфика и ассортимент продаваемых товаров;
- качественный и количественный состав арендаторов.

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

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

правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY²⁹** — 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. 5.7–5.8.

²⁹ 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 одежды 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 ³⁰	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"

³⁰ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.6.3. Общее состояние рынка

По итогам первых трех месяцев 2024 г. в Москве произошло долгожданное открытие ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 33 тыс. кв. м), а рынок Московского региона пополнился двумя объектами: ТРЦ "Атриум" (GLA 7,4 тыс. кв. м) в Раменском и ТЦ "Центральный" (GLA 9,2 тыс. кв. м) в Долгопрудном. Таким образом, объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году. Также в середине февраля разрешение на ввод получил ТЦ "Лайнер", пока функционирует только фитнес-клуб DDX с отдельным входом.

Тренды на рынке торговых центров Москвы демонстрируют несколько ключевых направлений. Во-первых, продолжается необходимость в реконструкции устаревших объектов, которая позволяет обновить их концепцию и повысить привлекательность для арендаторов и посетителей. Во-вторых, мы видим увеличение числа микрорайонных и районных ТЦ в рамках программы комплексного развития территорий, что обеспечивает удобный доступ к торговле для местного населения. В-третьих, усиление локальных брендов и развитие новых брендов крупными сетевыми игроками указывает на оживление рынка и появление новых возможностей для бизнеса. В-четвертых, усиливается интеграция оффлайн и онлайн торговли, что дает покупателям больше гибкости и комфорта в выборе и получении товаров.

Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости. Российские и зарубежные бренды проводят политику активного развития. 63% составила совокупная доля брендов азиатского происхождения из числа иностранных ритейлеров, вышедших на российский рынок в I кв. С 2021 г. этот показатель возрос на 57 п. п. С учетом Турции доля восточных стран достигает до 76%.

Доля европейских стран, преобладающих в структуре выхода международных брендов до 2022 г., сократилась до 13%. о Снижение интереса европейского бизнеса (-69 п. п. с 2021 г.) вызвано сдерживающим влиянием санкций и возросшими экономическими и репутационными рисками.

Таблица 5.9. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I кв. 2024 года

Показатель	I кв. 2022	I кв. 2023	I кв. 2024
Объем существующих площадей на конец периода, млн кв. м	6,24	6,38	6,42
Новое предложение за период, тыс. кв. м	0	41,0	49,6
Количество открытых ТЦ, шт.	0	2	1
Уровень вакантности, %	11,5	15,6	7,6
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек ³¹	494	505	490

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/>

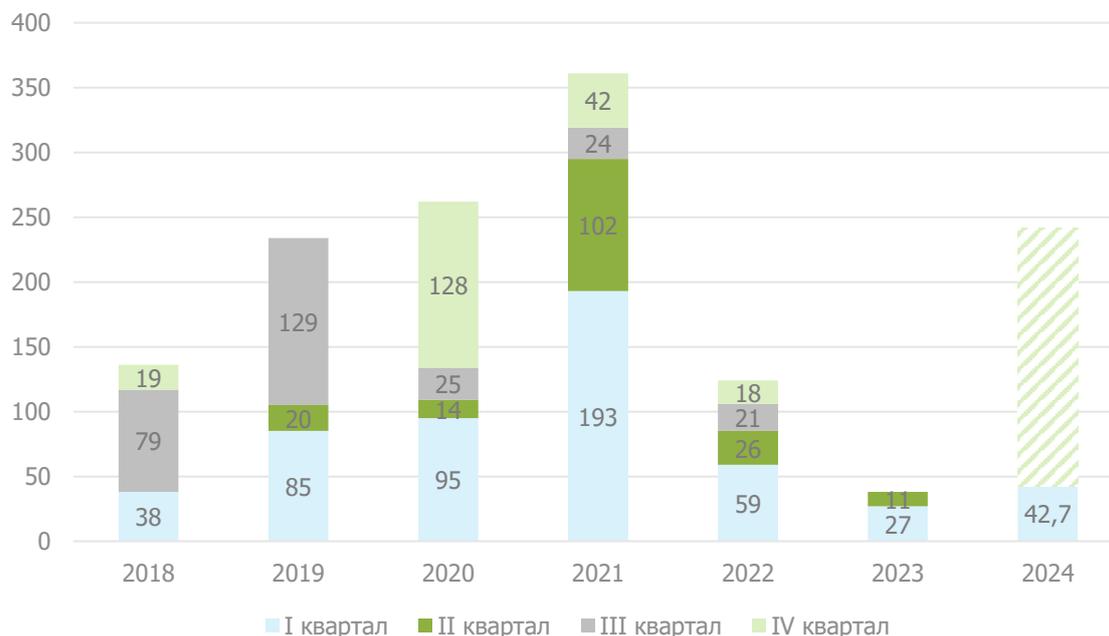
5.6.4. Предложение

По нашим оценкам, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м. Наиболее крупными проектами, заявленными девелоперами, являются ТЦ "Селигерская" в составе одноименного ТПУ, ТРЦ Botanica Mall на 1-й улицы Леонова и ТЦ "ЗУМ" на пересечении проспекта Лихачева и бульвара Братьев Весниных.

Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%. По нашим оценкам, в текущем году вакансия в столичных торговых центрах стабилизируется на этом уровне.

³¹ С I кв. 2024 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован объем населения по Московскому региону). В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД.

Рисунок 5.4. Динамика открытия торговых центров в Москве по годам, 2018 — 2024П, тыс. кв. м.



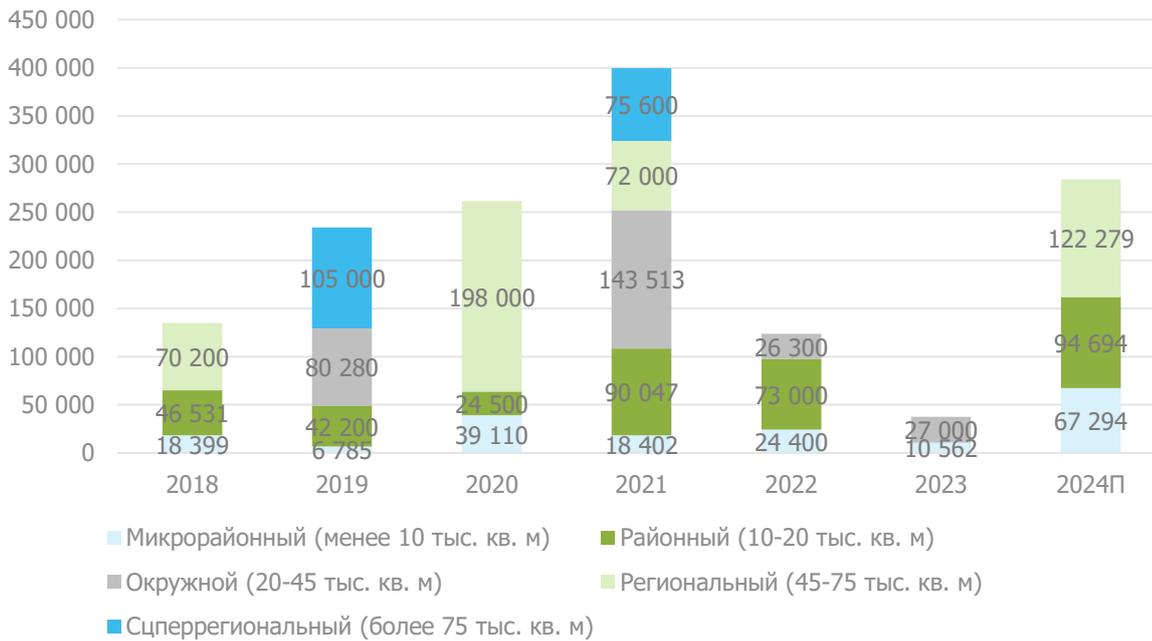
Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

За первые три месяца 2024 г. вакантность в торговых центрах Москвы снизилась на 0,1 п. п. и составила 8,3%. Сокращение доли свободных площадей в торговых центрах Москвы связано с расширением влияния локальных игроков на рынке и их активной экспансией. В качественных торговых объектах продолжается ротация арендаторов, однако темпы снижения доли свободных площадей постепенно замедляются, поскольку практически все топовые локации уже арендованы.

Открытие новых объектов в I кв. 2024 г. не привело к росту вакантности в связи с тем, что новое предложение, которым пополняется рынок, представлено небольшими торговыми центрами с проработанной концепцией и пулом арендаторов. Соответственно доля свободных площадей в таких проектах минимальна. Для сравнения: в период с 2014 по 2016 гг. рынок ежегодно пополнялся более чем на 500 тыс. кв. м качественных торговых площадей, а общий уровень вакантности корректировался.

По данным на конец марта 2024 г. 78% торговых центров (по количеству) заполнены на 90% и более. Допандемийный уровень вакантности был достигнут в торговых центрах регионального (6,3%) и окружного (5,1%) форматов. Именно в таких объектах в течение прошлого года и в начале 2024 г. реализовывались крупные открытия локальных ретейлеров и происходила активная ротация арендаторов.

Рисунок 5.5. Структура новых торговых центров в Москве, тыс. кв. м.

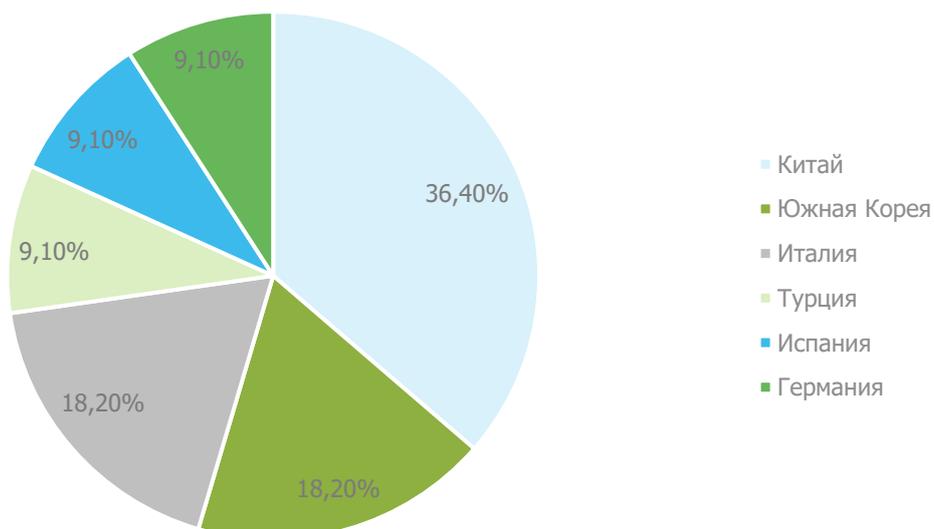


Источник: <https://kf.expert/publish/ryнок-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

5.6.5. Спрос

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

Рисунок 5.6. Происхождение международных брендов, вышедших на российский рынок в I кв. 2024 г., %



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

В течение I кв. 2024 г. на рынок вышли 11 новых международных ритейлеров, ранее не представленных в России. Из них девять – в торговых центрах Москвы.

2024 г. станет годом развития азиатских брендов в российских торговых центрах. Ретейлеры из Китая, Южной Кореи и других стран анонсировали планы по развитию в России еще в 2022 году. После этого у операторов был цикл двухлетней подготовки. 2–3 года – стандартный период для выхода ретейлера на новый рынок, в рамках которого он настраивает операционные процессы.

Шесть новых международных брендов из 11 открытых в начале года имеют азиатское происхождение – Китай и Южная Корея. Для сравнения: в IV кв. 2023 г. рынок пополнился семью новыми операторами, из которых азиатскими были только два ретейлера. Девять из 11 новых брендов представлены в сфере fashion-ритейла. Причем большая часть ретейлеров предлагают ассортимент для молодежи, и только один оператор работает в детском сегменте.

С начала года о своем выходе на российский рынок заявили еще три ретейлера. Французский косметический бренд Panier des Sens будет развиваться под руководством компании "Джамилько".

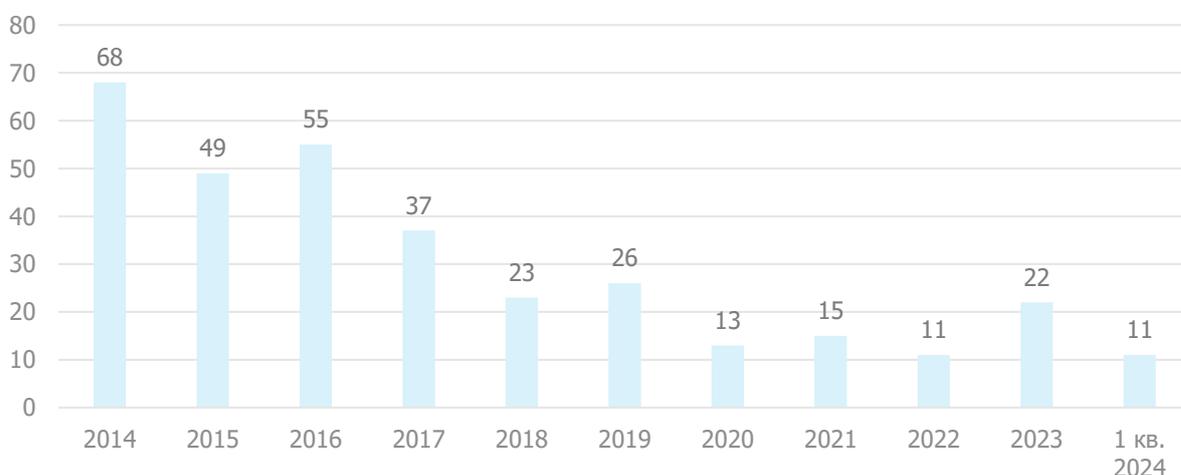
Предположительно магазины ретейлера будут располагаться в торговых центрах "Авиапарк", "Метрополис" и "Саларис". Также о планах по развитию продолжает говорить бренд из Южной Кореи 8 seconds и китайский оператор молодежной одежды Semir.

Таблица 5.10. Примеры российских брендов, которые заняли площади ушедших международных ретейлеров в 2023 году в торговых центрах Москвы

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

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

Рисунок 5.7. Динамика выхода международных операторов на российский рынок, шт.



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-ndvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

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

Таблица 5.11. Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I–III кв. 2023 г.

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Торговый Центр
TECNO	Китай	Электроника	Балтия Молл (Калининград)
Chakra	Турция	Товары для дома	Афимолл Сити

Бренд	Страна происхождения	Профиль	Торговый Центр
Josiny	Южная Корея	Обувь	Саларис
BAASPLOA	Китай	Спортивная одежда	Бутово Молл, Город Лефортово
RinaScimento	Италия	Женская одежда	Европейский
Бимба & Со	Испания	Женская одежда	Авиапарк
Ellassay	Китай	Женская одежда	ГУМ
Balabala	Китай	Детская одежда	Галерея (СПБ)
Lifework	Южная Корея	Мужская и женская одежда	Авиапарк
Eleventy	Италия	Мужская и женская одежда	Петровский пассаж, ГУМ
Laure	Германия	Женская одежда	ГУМ

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

В течение I кв. 2024 г. мы продолжаем наблюдать меньший объем трафика в торговых центрах Москвы по сравнению с допандемийным периодом. Однако это качественно другой трафик, поскольку с изменением потребительских привычек люди приходят в торговые комплексы осознанно с целью совершать покупки. По мере открытия новых магазинов и снижения вакантности постепенно будут расти трафик и лояльность покупателей к новым локальным и зарубежным брендам.

В начале 2024 г. посещаемость демонстрировала отрицательную динамику относительно аналогичного периода прошлого года. Это объясняется тем, что в течение новогодних праздников в столице наблюдались неблагоприятные погодные условия, которые снизили активность части горожан. Кроме того, в городе было организовано множество массовых мероприятий, которые притянули к себе долю посетителей торговых объектов. В течение 8-дневных выходных жители Москвы организовывали свой досуг либо вдали от города, на дачах, либо в рамках культурно-массовых мероприятий (концертов, выставок и др.).

Средний уровень вакантности в I квартале 2024 г. снизился на 2,4 п.п. относительно конца прошлого года и составил 7,6%. По нашим оценкам, в текущем году вакансия в столичных торговых центрах стабилизируется на этом уровне.

Рисунок 5.8. Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2024П



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/>

Тенденции

Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам I квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%. Однако индикатор отстает на 7,2% от уровня первых трех месяцев 2022 г. из-за эффекта высокой базы, далее разница с 2022 г. будет снижаться за счет уже сформировавшейся новой "нормы посещаемости". Этому способствовали как развитие онлайн-торговли, так и уход привычных для потребителя арендаторов и выход новых брендов, которым нужно время для формирования целевой аудитории. Трафикаобразующими арендаторами становятся операторы wellness и развлечений.

5.6.6. Финансовые условия

Коммерческие условия в 2024 году остаются неизменными. По итогам I кв. 2024 г. картина начинает меняться, поскольку в качественных торговых объектах уровень вакантности снижается до своих исторических значений, но говорить о повышении базовых ставок пока еще рано.

Максимальные базовые ставки аренды приходились на помещения в зоне фуд-корта и "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком.

Максимальный ставки достигали 180 тыс. руб./кв. м/год в крупных торговых центрах и до 100 тыс. руб./кв. м/год – в районных торговых центрах.

Минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.

Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 15 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.

Таблица 5.12. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы на I квартал 2024 г.

Профиль арендатора	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (крупные ТЦ)	Базовые арендные ставки, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов (малые ТЦ)	% от товарооборота
Супермаркет (1 000–2 000 кв. м)	8 000 - 24 000	15 000 - 26 000	4-7
Супермаркет (450–900 кв. м)	18 000 - 35 000	18 000 - 35 000	4-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0 - 10 000	8 000 -12 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 15 000	6 000 - 15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200–1 800 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	5-6
Детские товары (1 200–2 000 кв. м)	6 000 - 12 000	6 000 - 12 000	4-7
Операторы торговой галереи:			
Якоря (более 1 000 кв. м)	10 000 - 20 000	0 - 12 000	4-12
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	15 000 - 30 000	0 - 14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	20 000 - 50 000	0 - 15 000	6-10
300-500 кв. м	20 000 - 60 000	0 - 25 000	5-12
150-300 кв. м	40 000 - 100 000	8 000 - 25 000	6-14
100-150 кв. м	50 000 - 120 000	15 000 - 40 000	10-14
50-100 кв. м	50 000 - 130 000	15 000 - 50 000	12-14
0-50 кв. м	50 000 - 180 000	20 000 - 100 000	10-14
Досуговые концепции:			
Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м)	4 000 - 8 000	4 000 - 6 000	10-15
Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)	0 - 6 000	0 - 4 000	8-10
Общественное питание:			
Food-court	120 000 - 150 000	50 000 - 100 000	10-15
Кафе	50 000 - 90 000	20 000 - 80 000	12-14
Рестораны	20 000 - 50 000	0 - 25 000	10-12

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

Таблица 5.13. Условия продажи и аренды в коммерческой недвижимости в Москве и Московской области

Профиль арендатора	г. Москва		Московская область	
	продажа	аренда	продажа	аренда
Торговые помещения	448 210	35 088	178 863	16 860
Помещения свободного назначения	606 856	30 528	113 130	5 724
Отдельно стоящие здания	373 245	32 916	59 439	42 400

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

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 35 088 руб./кв. м/год с учетом НДС (29 240 руб./кв. м/год без учета НДС). Цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Москве, составляет 448 210 руб./кв. м с учетом НДС (373 508 руб./кв. м без учета НДС)

По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 16 860 руб./кв. м/год с учетом НДС (14 050 руб./кв. м/год без

НДС). Цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, составляет 178 863 руб./кв. м с учетом НДС (149 052 руб./кв. м без НДС).

Цена продажи помещения для торговли в г. Долгопрудном крайне разнообразна – от 111 100 руб./кв. м до 225 700 руб./кв. м, так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес. В базе данных аналитического портала "Мир квартир"³² представлены объявления как от собственников, так и от агентств недвижимости (посредников).

Цены на аренду помещения для торговли в Долгопрудном крайне разнообразны – от 22 800 руб./кв. м/год до 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (19 000–50 000 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.

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

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

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, Долгопрудный, мкр. Хлебниково, Станционная ул., 9	82 000 000	552,0	148 551	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/294174003/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
2	Московская область, г. Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27	450 000 000	2 500,0	180 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/302340368/	Используется в расчете
3	Московская область, Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а	600 000 000	3 000,0	200 000	https://dolgoprudny.cian.ru/sale/commercial/300707664/	Объект-аналог является торговым центром и не сопоставим по классу с ОО. Не используется в расчете
4	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	165 000 000	1 036,0	159 266	https://www.cian.ru/sale/commercial/297966888/	Используется в расчете
5	Москва, СЗАО, р-н Митино, Митинская ул., 16	450 000 000	3 046,0	147 735	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3046_m_2448267392	Объект-аналог является торговым помещением без земельного участка. Не используется в расчете
6	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, МКАД, 78-й км, 2к1	312 500 000	2 751,1	113 591	https://youkon.moscow/catalog/detail/zdanie-92222/	Объект-аналог имеет менее выгодное месторасположение. Не используется в расчете
7	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	180 000 000	1 474,0	122 117	https://ilm.ru/msk/investments/tc-na-pozarskogo-1475-metrov	Используется в расчете
8	Москва, СВАО, р-н Северный, Дмитровское ш., 167С14	205 000 000	1 031,0	198 836	https://www.cian.ru/sale/commercial/299059079/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не используется в расчете
9	Московская область, Химки, мкр. Новые	130 000 000	634,8	204 789	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/294360805/	Объект-аналог не сопоставим по площади, не

³² <https://cre.mirkvartir.ru/Московская+область/Долгопрудный/Торговые+помещения/>

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
	Химки, Юбилейный просп., 70с1					используется в расчете
10	Московская область, Красногорск городской округ, Сабурово деревня, 177А и 53Б	325 000 000	1 969,3	171 610	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_3881796887	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 113,5 до 204,7 тыс. руб./кв. м с НДС (94,6 - 170,6 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.

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, Долгопрудный, мкр. Хлебниково, Новое ш., 12	196 690	151,3	15 600	Торговое помещение
2	Московская область, Долгопрудный, просп. Пацаева, 7к5	121 000	121,0	12 000	Торговое помещение
3	Московская область, Долгопрудный, Дирижабельная ул., 13	140 000	65,0	25 846	Торговое помещение
4	Московская область, Долгопрудный, Лихачевское ш., 11а	300 000	200,0	18 000	Торговое помещение
5	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, ул. Циолковского, 28	292 500	130,0	27 000	Торговое помещение
6	Московская область, Долгопрудный, Первомайская ул., 3А	370 000	232,2	19 121	Торговое помещение
7	Московская область, Долгопрудный, Первомайская ул., 3А	107 200	53,6	24 000	Торговое помещение
8	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, пл. Рыночная, 1	50 000	25,0	24 000	Торговое помещение
9	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, Советская ул., 5	160 000	160,0	12 000	Торговое помещение
10	Московская область, Долгопрудный, Первомайская ул., 3А	164 160	86,4	22 800	Торговое помещение
11	Московская область, Долгопрудный, мкр. Новые Водники, Набережная ул., 29к1	350 000	270,0	15 556	Торговое помещение
12	Московская область, Долгопрудный, мкр. Старый город, пл. Рыночная, 5	90 000	23,0	46 957	Торговое помещение
13	Московская область, Долгопрудный, просп. Пацаева, 7к1	199 100	181,0	13 200	Торговое помещение
14	Москва, СВАО, р-н Северный, 9-й микрорайон, к25	468 400	156,2	35 996	Торговое помещение
15	Московская область, Химки, мкр. Левобережный, ул. Пожарского, 28	350 000	170,0	24 706	Торговое помещение

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 47,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 39,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 18,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.6.8. Прогноз

До конца года в Москве планируется открытие еще 20 торговых центров общей арендопригодной площадью 241,6 тыс. кв. м.

При условии, что в течение года рынок будет оставаться стабильным, может реализоваться положительный сценарий развития событий: объем открытий торговых центров по итогам года составит 284,3 тыс. кв. м, что в восемь раз превысит показатели прошлого года.

Таким образом, рынок перейдет в фазу роста. На рынке существует вероятность переноса 30–40% открытий новых торговых центров. Тем не менее девелоперам сейчас невыгодно переносить даты открытий своих проектов, поскольку большинство из них находится на высокой стадии готовности.

Структура нового строительства торговых центров Москвы в 2024 г. состоит из торговых центров окружного (43%), районного (33%) и микрорайонного (24%) форматов. Для сравнения: в 2023 г. структура была представлена на 72% окружным объектом МФК "Митино Парк" и на 28% – микрорайонными торговыми комплексами.

Уже к лету доля свободных площадей в торговых центрах Москвы может снизиться до значений допандемийного периода – около 6%. В первую очередь это произойдет за счет поглощения маркетплейсом "Мегамаркет" крупных площадей в торговых центрах "Мега".

5.6.9. Основные выводы

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

- По итогам первых трех месяцев 2024 г. в Москве произошло долгожданное открытие ТРЦ Kuzminki Mall (GLA 33 тыс. кв. м), а рынок Московского региона пополнился двумя объектами: ТРЦ "Атриум" (GLA 7,4 тыс. кв. м) в Раменском и ТЦ "Центральный" (GLA 9,2 тыс. кв. м) в Долгопрудном. Таким образом, объем нового предложения составил 49,6 тыс. кв. м, что на 21% больше значения аналогичного периода в прошлом году. Также в середине февраля разрешение на ввод получил ТЦ "Лайнер", пока функционирует только фитнес-клуб DDX с отдельным входом.
- По нашим оценкам, новое предложение в Московском регионе по итогам года может составить порядка 166,2 тыс. кв. м. Наиболее крупными проектами, заявленными девелоперами, являются ТЦ "Селигерская" в составе одноименного ТПУ, ТРЦ Botanica Mall на 1-й улицы Леонова и ТЦ "ЗУМ" на пересечении проспекта Лихачева и бульвара Братьев Весниных.
- За первые три месяца 2024 г. вакантность в торговых центрах Москвы снизилась на 0,1 п. п. и составила 8,3%.
- В течение I кв. 2024 г. на рынок вышли 11 новых международных ретейлеров, ранее не представленных в России. Из них девять – в торговых центрах Москвы.
- 2024 г. станет годом развития азиатских брендов в российских торговых центрах. Ретейлеры из Китая, Южной Кореи и других стран анонсировали планы по развитию в России еще в 2022 году. После этого у операторов был цикл двухлетней подготовки. 2–3 года – стандартный период для выхода ретейлера на новый рынок, в рамках которого он настраивает операционные процессы.
- В течение I кв. 2024 г. мы продолжаем наблюдать меньший объем трафика в торговых центрах Москвы по сравнению с допандемийным периодом. Однако это качественно другой трафик, поскольку с изменением потребительских привычек люди приходят в торговые комплексы осознанно с целью совершить покупки. По мере открытия новых магазинов и

снижения вакантности постепенно будут расти трафик и лояльность покупателей к новым локальным и зарубежным брендам.

- Коммерческие условия в 2024 году остаются неизменными. По итогам I кв. 2024 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.
- Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 15 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 35 088 руб./кв. м/год с учетом НДС (29 240 руб./кв. м/год без учета НДС). Цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Москве, составляет 448 210 руб./кв. м с учетом НДС (373 508 руб./кв. м без учета НДС).
- По данным аналитиков, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 16 860 руб./кв. м/год с учетом НДС (14 050 руб./кв. м/год без НДС). цена предложения на помещения торгового назначения, расположенные в Московской области, составляет 178 863 руб./кв. м с учетом НДС (149 052 руб./кв. м без НДС).
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 113,5 до 204,7 тыс. руб./кв. м с НДС (94,6 - 170,6 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 12,0 до 47,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 39,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 18,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.7. Анализ рынка земельных участков Московского региона по итогам I квартала 2024 г.³³

5.7.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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.

³³ <https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi>; <https://www.irn.ru/articles/41125.html>;
https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; <https://stroj.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

Таблица 5.16. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	-10,00%/+11,11%	Информационно-аналитический портал "Statrictl" https://statrictl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3472-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-16,00%/+19,05%	Информационно-аналитический портал "Statrictl" https://statrictl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3470-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-14,20%/+4,00%	Земли населенных пунктов (https://statrictl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda) "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" (Земельные участки под коттеджную застройку,) (https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik) Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.
6	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-11,50%/+18,00%	Сборник рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
7	Местоположение	Район города	-20,78%/+1,00%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2023 г.
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	Не применяется в расчете	–
9	Линия расположения	1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально), 2-я линия	+6,38%/+14,94%	Информационно-аналитический портал "Statrictl" https://statrictl.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3461-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	–

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	–
12	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого	Информационно-аналитический портал "Statrelt" https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-25,77%/+15,00%	Информационно-аналитический портал "Statrelt" https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.7.2. Сегментация земель

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

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

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

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

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

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

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение,

безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

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

5.7.3. Общая ситуация

По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км. Более 30 000 га (в старых границах) занято жилыми зданиями, более 12 000 га (в старых границах) — существующей улично-дорожной сетью, почти 6 000 га (в старых границах) занято учреждениями образования, землями природного комплекса. Резервы города для нового строительства составляют порядка 18 800 га (в старых границах), которые в настоящее время заняты промышленными зонами. Кроме того, в г. Москве насчитывается 1,27 млн м воздушных линий электропередач, занимающих территорию более 9 тыс. га. На этих территориях (25 тыс. га) при плотности застройки, равной единице, можно построить порядка 250 млн кв. м площадей жилого, социального и коммерческого назначения.

В результате прекращения экспансии большинства торговых сетей и сокращения активности девелоперов число потребителей земельных участков сократилось. При этом по наблюдению ряда участников рынка увеличилось количество покупателей, интересующихся приобретением земли в инвестиционных целях.

Вопрос покупки свободных земельных участков в г. Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т. д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах.

Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 г. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную застройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Вопрос о развитии промышленных территорий города Москвы становится все более актуальным в условиях растущего спроса на качественную коммерческую и жилую недвижимость, ухудшения транспортной ситуации, а вместе с тем и активно сокращающегося количества свободных земельных участков для застройки.

На текущий момент промышленные зоны Москвы занимают площадь приблизительно 18 тыс. га, при этом, лидерами по промышленной застройке являются Южный, Юго-Восточный и Северо-Западный административные округа с показателем в 2,5—3 тыс. га. Доля качественной производственно-складской недвижимости, расположенной в промышленных зонах города Москвы, составляет не более 20%, основную же часть занимают ветхие здания нефункционирующих заводов, используемые в качестве складов, либо мелких частных производств.

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа рабочих мест и многое другое. Все эти изменения способствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;

- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 21 год предложение сократилось в 7 раз.

В 2000 г. город продавал право долгосрочной аренды на 49 лет. В этот срок включались как сроки создания объекта (разработки ИРД, проектирования и строительства), так и срок эксплуатации уже построенного объекта. При этом город жестко не регламентировал сроки создания объекта, предполагая изначальную заинтересованность инвестора в реализации проекта в кратчайшие сроки. Однако данное обстоятельство привело к большому количеству незавершенных проектов и появлению вторичного рынка прав аренды земельных участков. В настоящее время город извлек уроки из прошлого и с 2018 г. уже выставляет на торги права аренды земельных участков только под проектирование и строительство с соответствующим сроком аренды. Сроки аренды земельных участков сейчас назначаются городом, исходя из нормативных сроков строительства объектов, которые в свою очередь определяются в основном технико-экономическими параметрами этих объектов (общая площадь, этажность, высотность, объемы и т. д). В выставленных на торги на настоящий момент правах аренды сроки аренды варьируются от 1 года 8 месяцев до 7 лет. При этом для больших объектов город назначает повышающие коэффициенты, которые увеличивают размер арендной платы в последние годы срока аренды земельного участка, а также устанавливает штрафы за срыв сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Тем самым город принуждает инвестора к сокращению сроков реализации проекта строительства.

5.7.4. Предложение

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. 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. С 2021 года и далее выходят на рынок значительное количество подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется

выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже заложенного имущества выступит одним из основных провайдеров данных процессов.

Рынок земельных участков Москвы в прошлом году был 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.

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

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

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок 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 полифункциональных 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 земельного участка. 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

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. Конечная средняя стоимость земельного участка под строительство объектов коммерческого назначения в Москве 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.

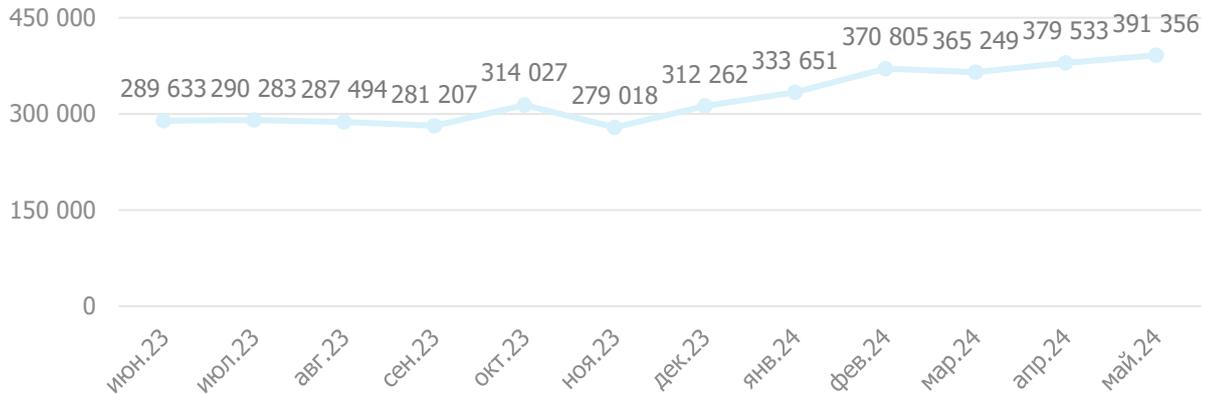
Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке 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.

Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в Московской области показывает рост в период с июня 2023 г. по май 2024 г. Стоимость средних по размерам участков находилась в диапазоне 289 633 - 391 356 руб./сот.

По итогам 2 квартала цена на земельные участки в Московской области составила 391 356 руб. за сотку.

Рисунок 5.9. Динамика средней стоимости земельных участков в Московской области по итогам 2023-2024 гг., руб./сот.



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

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 723 тыс. руб./сот. до 4,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.17. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в Московской области

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Московская область, г. Одинцово, ул. Интернациональная, д. 11	49 400 000	18,15	2 721 763	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/278871166/
2	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47	22 600 000	11,30	2 000 000	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/
3	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245	73 000 000	39,79	1 834 632	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/302389457/
4	Московская область, Балашиха, Леонинское ш.	18 000 000	12,00	1 500 000	Бытовое обслуживание	https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/292035132/
5	Московская область, Ленинский городской округ, Придорожного сервиса автодороги МКАД - аэропорт Домодедово зона	35 000 000	25,00	1 400 000	для строительства многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/271978059/
6	Московская область, Мытищи городской округ, Птицефабрики поселок	20 000 000	15,00	1 333 333	для огордничества	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/270180561/
7	Московская область, Мытищи городской округ, Аббакумово деревня	123 000 000	170,00	723 529	для производственных целей	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/282385937/

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
8	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, 4-я Мякининская ул., 16	64 000 000	16,00	4 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/292165771/	
9	Московская область, Красногорск, мкр. Губайлово-2, Полевая ул., 2	28 000 000	8,54	3 278 689	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/294516832/	
10	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки	8 500 000	3,95	2 151 899	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/296780945/	
11	Московская область, Мытищи городской округ, Нагорное поселок	400 000 000	219,87	1 819 257	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/285373857/	
12	Московская область, Мытищи городской округ, Нагорное поселок	50 000 000	25,00	2 000 000	https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/300181371/	

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.7.8. Выводы

- На основании изучения и анализа рынка земельных участков Московского региона Исполнитель пришел к следующим выводам.
- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 21 год предложение сократилось в 7 раз.
- 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.
- Выходит на рынок значительное количество залоговых земельных активов.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- Согласно данным сайта msk.restate.ru цена земельных участков в Московской области показывает рост в период с июня 2023 г. по май 2024 г. Стоимость средних по размерам участков находилась в диапазоне 289 633 - 391 356 руб./сот.
- По итогам 2 квартала цена на земельные участки в Московской области составила 391 356 руб. за сотку.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в Московской области, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 723 тыс. руб./сот. до 4,0 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)³⁴.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

³⁴ IFRS 1, п. 3.

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

- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен³⁵.

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

Актив — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды³⁶.

Основные средства³⁷ представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги³⁸.

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

Остаточная стоимость⁴⁰ — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

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

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

³⁶ IAS 38, п. 8.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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

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

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

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

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами⁴⁴.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости⁴⁵.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения⁴⁶.

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

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.⁴⁸

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости

⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

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

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

⁴⁴ IAS 1, п. 7.

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

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

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

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

необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁴⁹

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. Классификация основных средств

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

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

- земельные участки;
- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование⁵⁰.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания.

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив⁵¹.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющих на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

В соответствии с п. 20.3 МСО 101 ("Задание на оценку") задание на оценку должно включать подтверждение того, как эти активы используются или классифицируются в отчетности организации. Требуемый учетный порядок в бухгалтерском учете может быть различным для идентичных или сопоставимых активов, или обязательств в зависимости от того, как они используются организацией.

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

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

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

⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом⁵².

Классификация аренды в качестве финансовой или операционной в большей степени зависит от содержания операции, нежели от формы договора. Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды в качестве финансовой:⁵³

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на базовый актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет опцион на покупку базового актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату исполнения этого опциона, что на дату начала арендных отношений можно с достаточной уверенностью ожидать исполнения этого опциона;
- срок аренды составляет значительную часть срока экономического использования базового актива, даже если права собственности не передаются;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости базового актива; и
- базовый актив имеет такой специализированный характер, что только арендатор может использовать его без значительной модификации.

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой⁵⁴:

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵⁵.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵⁶.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5 настоящего Отчета.

⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁵⁷.

Справедливая стоимость — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)⁵⁸.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости⁵⁹.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых⁶⁰.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях⁶¹.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства⁶².

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

⁵⁷ Фонд МСФО.

⁵⁸ IFRS 13, п. 2.

⁵⁹ IFRS 13, п. 3.

⁶⁰ IFRS 13, п. 11.

⁶¹ IFRS 13, п. 15.

⁶² IFRS 13, п. 16.

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

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁴.

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

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструмента, удерживаемые другими сторонами как активы).⁶⁵

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив, оказывается, специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода⁶⁶.

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

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

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

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать

⁶³ IFRS 13, п. 27.

⁶⁴ IFRS 13, п. 32.

⁶⁵ IFRS 13, п. 38.

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

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

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

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

6.5. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:⁶⁸

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

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

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

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Исполнитель осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

⁶⁷ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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

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

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

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

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

6.6.1. Затратный подход

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

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

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

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

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁷⁶:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки⁷⁷.

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ⁷⁸.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод⁷⁹ определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

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

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

⁷⁸ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

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

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

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

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

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

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

- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

6.6.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁶:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при

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

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

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

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 23.

этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

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

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

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

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода,

относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

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

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

Сравнительный подход для оценки объектов оценки применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка Московской области⁸⁸, к которому принадлежит объект оценки, за май 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемого здания в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

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

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 10 предложений зданий (или помещений) торгового назначения в Московской области (Таблица 5.14) и 12 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.17). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние и пр. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 4 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2 – Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

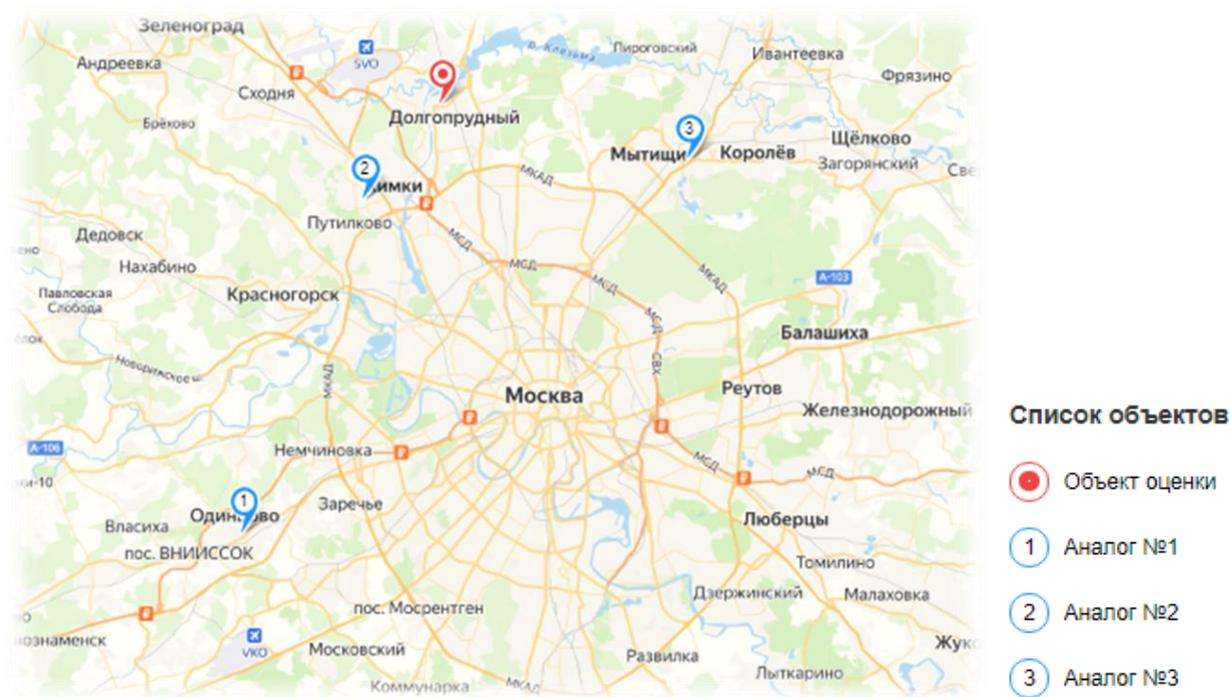
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения крытого рынка (торгового центра)	Земельный участок кад. Номер: 50:20:0030118:89, право собственности, площадь 18,15 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 49,4 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок кад. номер: 50:10:0010109:5264, право собственности, площадь 11,30 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 22,6 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 50:12:0101703:956, право собственности, площадь 39,79 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 73,0 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	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	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская область, г. Одинцово, ул. Интернациональная, д. 11	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
		Московская область Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область Можайское шоссе Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Московская область Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Московская область Ярославское шоссе Северо-Восток, до 10 км от МКАД
8	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
11	Общая площадь земельного участка, сот.	20,32	18,15	11,30	39,79
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
15	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует (частично)
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электричество подключено, ТУ на водоснабжение, канализацию	ТУ на подключение всех коммуникаций
17	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	49 400 000	22 600 000	73 000 000
18	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

⁸⁹ 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)		49 400 000	22 600 000	73 000 000
21	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 721 763	2 000 000	1 834 632
22	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/278871166/ , 8-963 995-69-01	Информационный портал "Циан", https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/ , 8-966 054-82-95	Информационный портал "Циан", https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/302389457/ , 8-906 040-46-41

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 здания в рамках сравнительного подхода⁹⁰

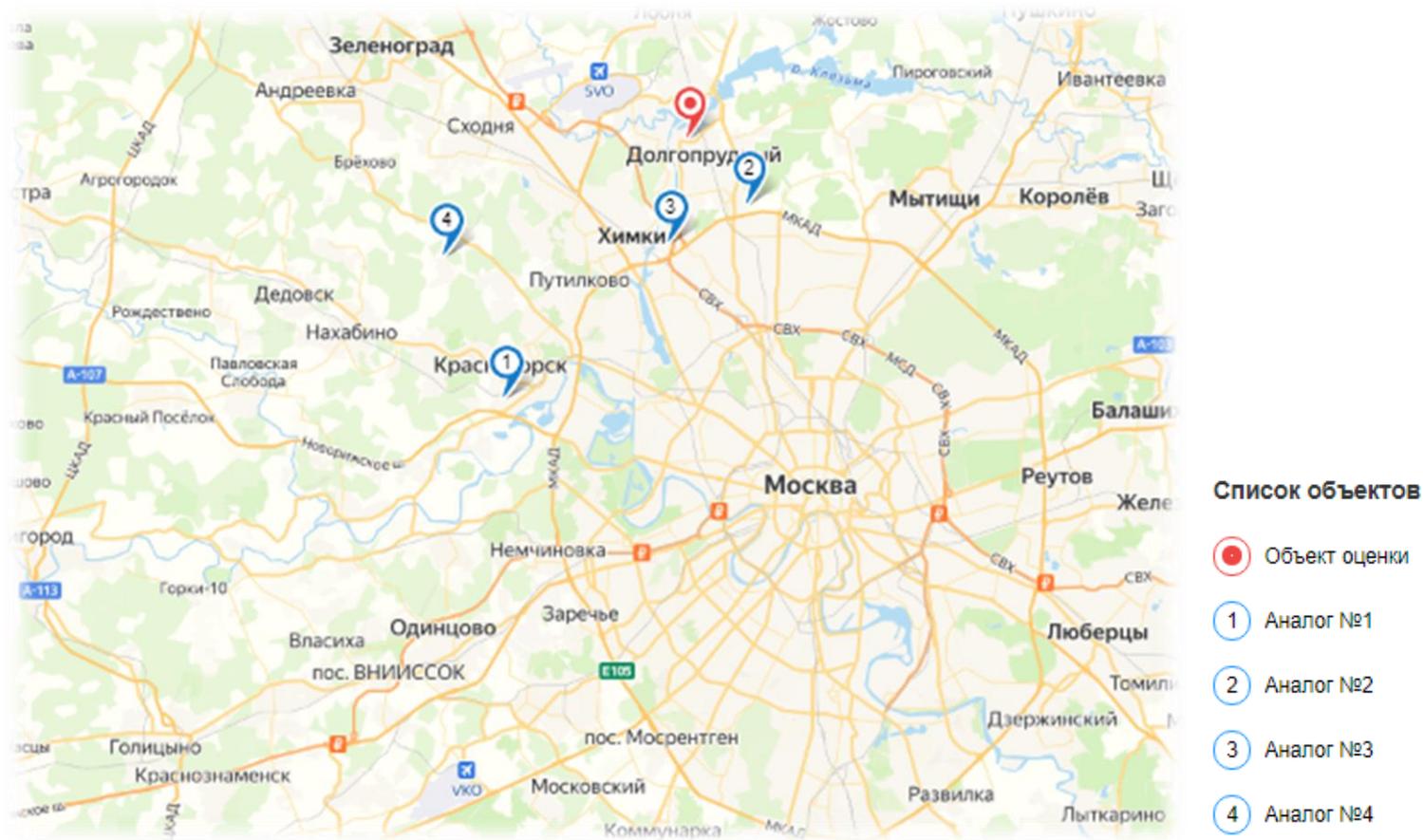
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 2 348,10 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 2 500 кв. м, Арендаторы - супермаркет "Верный", магазин "ВкусВилл", магазин товаров для дома "FIX price", ресторан "Град Южный" и другие мелкие ИП, месячный арендный поток по всем арендаторам 4 000 000 рублей. Окупаемость 9,4 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 450 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 036,0 кв. м, Арендаторы - магазин Пятерочка. Договор на 7 лет, фиксированный ежемесячный платеж 1 396 350 руб. с НДС (или 6% от розничного товарооборота). Окупаемость 8,9 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 165 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 474,0 кв. м, Арендаторы: Магнит, фитнес клуб ConceptFit, мясная лавка, салон дверей, пекарня. Месячный арендный поток по всем арендаторам 1 550 000 рублей в месяц, окупаемость 9,2 лет. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 170 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - два нежилых здания площадью 1 969,3 кв. м, Арендаторы - Продуктовая сеть "Магнит" и "Магнит Косметикс" и др. Расположен в жилой застройке. Цена предложения 325,0 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
6	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
7	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
9	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Московская область Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, г. Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27 Московская область Новорижское шоссе Запад, до 10 км от МКАД	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б г. Москва Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1 Московская область Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Московская область, Красногорск городской округ, Сабурово деревня, 177А и 53Б Московская область Пятницкое шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия

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

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	2 500,00	1 036,00	1 474,00	1 969,30
12	Этажность	1	1, 2, подвал	1, 2	1, 2	1, 2
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	833,33	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	1 108,50	833,33	518,00	724,00	1 326,20
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	33,33%	50,00%	49,12%	67,34%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	1 239,60	833,33	518,00	750,00	643,10
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	33,33%	50,00%	50,88%	32,66%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
26	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	450 000 000	165 000 000	180 000 000	325 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	159 266	122 117	165 033
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/302340368/ , 8 916 603-02-04	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/297966888/ , 8 985 571-68-99	Информационный портал "ILM", https://ilm.ru/msk/investments/tc-na-pozarskogo-1475-metrov , 8-495-287-06-00	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2000_m_3881796887 , 8-958-762-36-78

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для земельного участка:		
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения земельного участка; Линия домов; Общая площадь земельного участка; Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций. 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на торгов; Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь земельного участка; Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; Наличие (отсутствие) коммуникаций. 	Таблица 7.32
Для единого объекта недвижимости:		
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торгов; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; 	Таблица 7.33

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на земельный участок; Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Субъект региона; Линия домов; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на состав передаваемых прав; Корректировка на субъект региона; Корректировка на линию домов; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения 	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

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

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на 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).

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

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	0,74	0,92	0,84
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)			-16,00%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)			19,05%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3470-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

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

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

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	-	0,00%	19,05%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании аналитического портала Statrielt, Справочником коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" (Земельные участки под коммерческую застройку,) (<https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik>) и Справочником оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 7.8. Величина корректировки на торг для земельных участков г. Москвы

Объект недвижимости	Значение корректировки на торг, % (продажа)		
	Среднее значение	Интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Земли населенных пунктов (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda)	-7,00%	-4,00%	-13,00%
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" (Земельные участки под коммерческую застройку,) (https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik)	-10,07%	-6,11%	-14,20%
Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.	-8,90%	-5,10%	-12,80%
Среднее	-8,70%	-5,10%	-13,30%

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере **(-8,70%)**.

Корректировка на местоположение

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

Корректировка на местоположение была определена на основании данных, опубликованных в Сводном обзоре стоимости коммерческой недвижимости Московского региона за пределами МКАД по итогам 2-го полугодия 2023 года, "Профессиональное финансовое консультирование", 2024 г. о среднем размере арендной ставки торговой недвижимости в зависимости от населенного пункта.

Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение

Оцениваемый объект	Местоположение	Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	Север, до 10 км от МКАД	20 200	
Аналог 1	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	25 500	-20,78%
Аналог 2	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	22 500	-10,22%
Аналог 3	Северо-Восток, до 10 км от МКАД	20 000	1,00%

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

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

Таблица 7.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики местоположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская область, г. Одинцово, ул. Интернациональная, д. 11	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
	Дмитровское шоссе	Можайское шоссе	Ленинградское шоссе	Ярославское шоссе
	Север, до 10 км от МКАД	Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Восток, до 10 км от МКАД
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-20,78%	-10,22%	1,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

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

Таблица 7.11. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией	0,81	0,94	0,87
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект аналог 2 линия)			14,94%

Источник: <https://stattielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3461-na-krasnuyu-liniyu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-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 для объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия
Корректировка на линию домов, %		0,00%	14,94%	14,94%

Источник: 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 информационно-аналитического портала Statrielt.

Таблица 7.13. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Значение
Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,14}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 7.14. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	2 032,00	1 815,00	1 130,00	3 979,00
Корректировка	%	-	-1,57%	-7,89%	9,86%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2024 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.15. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	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; расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует (частично)
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		0,00%	-13,38%	-11,50%

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 Statrielt. К расчету принималось среднее значение.

Таблица 7.17. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,06	1,20	1,12	12,00%	-10,71%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,10	1,06	6,00%	-5,66%
4	Обеспеченные водопроводом	1,02	1,14	1,07	7,00%	-6,54%
5	Обеспеченные канализацией	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,06	1,28	1,15	15,00%	-13,04%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11	11,00%	-9,91%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

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

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Электричество подключено, ТУ на водоснабжение, канализацию	ТУ на подключение всех коммуникаций
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	-	0,00%	-10,20%⁹¹	-7,59%⁹²

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

⁹¹ = 1/(1,06*1,02*1,03)-1

⁹² = 1/(1,03*1,02*1,03)-1

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок для ЕОН

По составу прав земельные участки под зданием могут отличаться от оцениваемого участка. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды).

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании справочника расчета данных для оценки и консалтинга под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (СРК-2024). Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.19. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок

Наименование коэффициента	Функциональное назначение	
	Торговое	Офисное
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, 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 7.20. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для земельного участка для ЕОН

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.21. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)	-8,00%	-10,00%	-10,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2023. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для"	-8,60%	-17,50%	-13,10%

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
	сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2023 г. Лейфер Л.А.			
	Среднее значение, %	-8,30%	-13,75%	-11,55%

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 **(-11,55%)**.

Корректировка на местоположение

Описание корректировки на местоположение приведено выше по тексту Отчета.

Таблица 7.22. Расчет корректировки на местоположение

Оцениваемый объект	Местоположение	Цена продажи торговых помещений, руб./кв. м	Корректировка, %
Объект оценки	Север, до 10 км от МКАД	20 200	
Аналог 1	Запад, до 10 км от МКАД	25 200	-19,84%
Аналог 2	Север, до 10 км от МКАД	20 200	0,00%
Аналог 3 и 4	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	22 500	-10,22%

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

Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12	Московская область, г. Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1	Московская область, Красногорск городской округ, Сабурово деревня, 177А и 53Б
	Дмитровское шоссе	Новорижское шоссе	Дмитровское шоссе	Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе
	Север, до 10 км от МКАД	Запад, до 10 км от МКАД	Север, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Северо-Запад, до 10 км от МКАД
	-	-19,84%	0,00%	-10,22%	-10,22%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на субъект региона

Корректировка на местоположение для субъекта региона была определена на основании данных, опубликованных в Справочнике ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.).

Таблица 7.24. Расчет корректировки на субъект региона

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного в г. Москве, к удельной цене/арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом. Но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,02	1,06	1,04
Корректировка на субъект региона (объект оценки - Московская область)			-3,85%
Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - г. Москва)			4,00%

Источник: Справочник ABN коэффициентов, применяемых для определения стоимости недвижимости Москвы и Московского региона (Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.)

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

Таблица 7.25. Расчет корректировки на субъект региона для объектов-аналогов

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

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

Таблица 7.26. 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	0,65	0,89	0,78
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект аналог 1 линия второстепенной улицы)			28,21%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия второстепенной улицы, объект аналог 1 линия)			-22,00%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3442-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

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

Таблица 7.27. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	28,21%	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 Statrielt.

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

Таблица 7.28. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (п)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,673

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-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 7.29. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	2 500,00	1 036,00	1 474,00	1 969,30
Корректировка на размер общей площади, %	-	1,01%	-12,27%	-7,18%	-2,78%

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 Statrielt.

Таблица 7.30. 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	0,72	0,83	0,77
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,91
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,95
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

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

Таблица 7.31. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, 2, подвал	1, 2	1, 2	1, 2
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	33,33%	50,00%	49,12%	67,34%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	33,33%	50,00%	50,88%	32,66%

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	7,38%	-0,14%	-0,10%	-1,02%

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 7.32, Таблица 7.33).

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

257 745 000 (Двести пятьдесят семь миллионов семьсот сорок пять тысяч) руб.

Таблица 7.32. Расчет справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 721 763	2 000 000	1 834 632
3	Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	19,05%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	2 721 763	2 380 952	1 834 632
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 721 763	2 380 952	1 834 632
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 721 763	2 380 952	1 834 632
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 484 970	2 173 810	1 675 019
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 484 970	2 173 810	1 675 019
8	Характеристики местоположения земельного участка	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12	Московская область, г. Одинцово, ул. Интернациональная, д. 11	Московская область, г. Химки, Юбилейный проспект, вблизи д. 47	Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
		Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Можайское шоссе Юго-Запад, до 10 км от МКАД	Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Ярославское шоссе Северо-Восток, до 10 км от МКАД
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-20,78%	-10,22%	1,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 968 486	1 951 598	1 691 769
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	-	1 968 486	1 951 598	1 691 769
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	2-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	14,94%	14,94%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 968 486	2 243 216	1 944 562
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 968 486	2 243 216	1 944 562
	Разрешенное использование земельного участка	Под размещение крытого рынка (торгового центра)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов
12	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 968 486	2 243 216	1 944 562
	Площадь земельного участка, сот.	20,32	18,15	11,30	39,79
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	-1,57%	-7,89%	9,86%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 937 607	2 066 297	2 136 392
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 937 607	2 066 297	2 136 392
	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	-	1 937 607	2 066 297	2 136 392
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 937 607	2 066 297	2 136 392
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует	Присутствует (частично)
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-	0,00%	-13,38%	-11,50%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка	-	1 937 607	1 789 840	1 890 612
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный	Коммуникации по границе	Электричество подключено, ТУ на водоснабжение, канализацию	ТУ на подключение всех коммуникаций
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	-10,20%	-7,59%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	1 937 607	1 607 204	1 747 140
	Показатель совокупной корректировки	-	31,05%	84,38%	53,60%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	3,22	1,19	1,87
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	51,35%	18,90%	29,75%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС	-	-	-	1 818 504
	Стоимость 1 сот. права собственности земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	-	-	-	1 818 504
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.	-	-	-	20,32
	Стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	-	-	-	36 952 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.33. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения				
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	159 266	122 117	165 033
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности				
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	159 266	122 117	165 033
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности
4	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	11,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	176 786	122 117	165 033
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка				
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	176 786	122 117	165 033
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	180 000	176 786	122 117	165 033
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,55%	-11,55%	-11,55%	-11,55%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	159 210	156 367	108 012	145 972
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2024				
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	159 210	156 367	108 012	145 972

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Московская обл., г. Долгопрудный, ул. пр-т Пацаева, д. 12 Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, г. Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27 Новорижское шоссе Запад, до 10 км от МКАД	г. Москва, СВАО, Северный район, Челобитьевское ш., 10Б Дмитровское шоссе Север, до 10 км от МКАД	Московская область, Химки, ул. Пожарского, д. 22, стр. 1 Ленинградское шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД	Московская область, , Красногорск городской округ, Сабурово деревня, 177А и 53Б Пятницкое шоссе Северо-Запад, до 10 км от МКАД
8	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	-19,84%	0,00%	-10,22%	-10,22%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	127 621	156 367	96 971	131 050
9	Субъект региона	Московская область	Московская область	г. Москва	Московская область	Московская область
	Корректировка на субъект региона (%)		0,00%	-3,85%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		127 621	150 353	96 971	131 050
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	28,21%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	127 621	150 353	124 322	131 050
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		127 621	150 353	124 322	131 050
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 348,10	2 500,00	1 036,00	1 474,00	1 969,30
	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,01%	-12,27%	-7,18%	-2,78%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	128 907	131 903	115 396	127 413
13	Этаж расположения	1	1, 2, подвал	1, 2	1, 2	1, 2
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	47,21%	33,33%	50,00%	49,12%	67,34%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	52,79%	33,33%	50,00%	50,88%	32,66%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	7,38%	-0,14%	-0,10%	-1,02%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
14	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации				
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	138 424	131 714	115 283	126 109
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	39,78%	38,81%	57,25%	25,57%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,51	2,58	1,75	3,91
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	23,39%	23,97%	16,25%	36,39%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на					128 574

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					128 574
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					301 904 000
	Справедливая стоимость права собственности земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.					36 952 000
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					257 745 000

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

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

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

- (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 расходов⁹³.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

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

На основании выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119979455 от 24.05.2023 г. и данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" на дату оценки оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №12 от 22.11.2004 г. сроком до 24.11.2024 г. (13 лет)⁹⁴. Помещения площадью 643,5 кв. м и часть земельного участка площадью 183,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 191,9 кв. м площадей остаются вакантными (9,92% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует среднему значению рыночного диапазона), анализ арендных ставок представлен в Разделе 5.6 настоящего Отчета об оценке в Таблица 5.12-Таблица 5.13, Таблица 5.15, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

⁹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

⁹⁴ По данным Заказчика планируется перезаключение договора аренды на новый срок после окончания данного договора.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 174 руб./кв. м/год (от 12 000 до 37 333 руб./кв. м/год без НДС в зависимости от площади помещения и локального местоположения), без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

По данным аналитических агентств средневзвешенная арендная ставка составляет:

- По данным аналитического агентства NF Group⁹⁵, минимальные базовые ставки аренды устанавливались на помещения площадью более 1 000 кв. м для якорных и досуговых арендаторов: в крупных торговых центрах они составляли до 20 тыс. руб./кв. м/год, в районных торговых центрах – до 12 тыс. руб./кв. м/год.
- Ставки в супермаркетах площадью от 1 000–2 000 кв. м составляет 15 000–26 000 руб./кв. м/год без учета НДС, для супермаркетов площадью от 450–900 кв. м составляет 18 000–35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным аналитического портала Restate⁹⁶, арендные ставки на помещения торгового назначения в среднем по Московской области составляет 16 860 руб./кв. м/год с учетом НДС (14 050 руб./кв. м/год без НДС).
- По данным информационного портала "Мир квартир"⁹⁷, цены на аренду помещения для торговли в Долгопрудном крайне разнообразны – от 22 800 руб./кв. м/год до 60 000 руб./кв. м/год с учетом НДС (19 000–50 000 руб./кв. м/год без учета НДС), так что подобрать подходящий вариант смогут и начинающие коммерсанты, и крупный бизнес.
- На основании анализа ранка, приведенного в разделе 5.6 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 47,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 22,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 39,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 18,7 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.15).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 17 174 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

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.

⁹⁵ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>

⁹⁶ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/>

⁹⁷ <https://arendacre.mirkvartir.ru/Московская+область/Долгопрудный/Торговые+помещения/>

порядок расторжения договора аренды⁹⁸, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (соответствует среднему значению рыночного диапазона), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

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

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

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	1 109,4	1 542 030	18 504 360
2	32,50	32 500	390 000
3	6,00	8 750	105 000
4	35,70	52 063	624 750
5	23,50	34 271	411 250
6	30,20	46 542	558 500
7	3,00	8 333	100 000
8	33,20	48 417	581 000
9	20,30	29 604	355 250
10	20,30	29 604	355 250
11	11,90	17 354	208 250
12	16,00	26 208	314 500
13	10,10	14 729	176 750
14	12,30	17 938	215 250
15	30,40	44 333	532 000
16	48,50	62 646	751 750
17	34,30	50 021	600 250
18	32,50	48 750	585 000
19	27,30	39 813	477 750
20	41,80	60 958	731 500
21	20,30	29 604	355 250
22	25,90	37 771	453 250
23	41,80	60 958	731 500
24	34,90	50 896	610 750
25	9,00	28 000	336 000
26	9,00	23 333	280 000
27	22,60	30 042	360 500
28	10,20	18 658	223 900
Итого	1 742,70	2 494 126	29 929 510

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	7,0	8 333	100 000
2	30,0	16 667	200 000
3	101,0	64 167	770 000
4	15,0	37 500	450 000
5	5,0	5 833	70 000
6	щит	1 667	20 000
7	25,0	833	10 000
Итого	183,0	135 000	1 620 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение ПВД от вакантных помещений

Потенциальный валовый доход от вакантных площадей был рассчитан на основании средней ставки по действующим договорам аренды. Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 17 174 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

⁹⁸ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Таблица 8.3. Расчет ПВД для вакантных помещений объекта оценки

№ п/п	Вакантная площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	191,9	17 174	3 295 732

Источник: данные Заказчика, расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

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

По информации Заказчика, по состоянию на дату оценки, часть оцениваемого здания площадью 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору. Помещения площадью 643,5 кв. м и часть земельного участка площадью 183,0 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое здание с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

По состоянию на дату оценки 191,9 кв. м площадей остаются вакантными (9,92% от общей арендопригодной площади). Данные представлены в таблице ниже (Таблица 3.6).

Арендопригодная площадь составляет 1 934,6 кв. м.

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

По состоянию на дату оценки 191,9 кв. м площадей остаются вакантными (9,92% от общей арендопригодной площади). Таким образом, учитывая, что текущий уровень недозагрузки ниже рыночного, Исполнителем было принято решение не до загружать вакантные площади.

По состоянию на дату проведения оценки часть оцениваемого здания площадью 1 109,4 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору. Помещения площадью 643,5 кв. м сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды.

Таблица 8.4. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных

Источник	Торговые центры	Источник
Nikoliers	7,60%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/
Knight Frank	8,30%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-vedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024
СтатРиелт	13,00%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3451-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigradnykh-phloshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-04-2024-goda
IBC	12,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2024-q1-torgovaya-vedvizhimost-rossii/
Среднее значение	10,23%	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

- для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне — **100%**, поскольку текущий уровень недозагрузки⁹⁹ площадей ниже среднерыночных данных.
- Учитывая наличие долгосрочного договора аренды на часть площадей, в рамках данного Отчета, величина недозагрузки или недосбора платежей была принята только в части помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, в размере **3,90%**¹⁰⁰.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹⁰¹. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"¹⁰² аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

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

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

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

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

⁹⁹ Текущий уровень недозагрузки составляет 9,92%

¹⁰⁰ $3,90\% = 11\,425\,150 \text{ руб.} / 29\,929\,510 \text{ руб.} * 10,23\%$, где:
11 425 150 руб. — годовая выручка от арендатора с краткосрочными договорами аренды,
29 929 510 руб. — общая годовая выручка от сдачи в аренду помещений.

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

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

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов

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

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

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов учитывалась на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) и Информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г. (стр. 103).

Таблица 8.5. Операционные расходы на основании рыночных данных

№ п/п	Источник информации	Операционные расходы для торговых помещений класса В для г. Москвы, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Операционные расходы для торговых помещений класса В для Московской области, руб./кв. м/год (с учетом НДС)
1	Операционные расходы	9 659,00	8 307,00
	в том числе:		
1.1	Эксплуатационные расходы	6 318,00	5 433,00

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2023

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

№ п/п	Наименование	Торговые помещения	
		Величина, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./кв. м/год (без учета НДС)
1	Переменная часть	5 433,00	4 527,50
2	Постоянная часть (не облагается НДС)	2 874,00	2 874,00
	Итого	8 307,00	7 401,50

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 8.7. Структура операционных расходов

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

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

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

Таблица 8.8. Величина операционных расходов

№ п/п	Показатель	Величина для торговых помещения (класса В), руб./кв. м/год (без учета НДС)	Примечание
1	Эксплуатационные расходы	3 395,63	=4 527,50*0,75
2	Коммунальные платежи	1 131,88	=4 527,50*0,25
3	Постоянные расходы	2 874,00	
Итого		7 401,50	

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 348,10
2	Арендопригодная площадь	кв. м	1 944,80
3	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 742,70
4	Площадь вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду	кв. м	191,9
5	Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	3 395,63
6	Величина коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	1 131,88
7	Величина эксплуатационных и коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	868 827

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Величина налога на имущество

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

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

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

Таким образом, величина налога на имущество составила **1 865 268 руб./год.**

Таблица 8.10. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога	Величина налога на имущество, руб./год
93 263 382	2,0% в 2023 г. и далее	93 263 382 руб. × 2,0% = 1 865 268

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений в соответствии с типовым договором страхования находится в диапазоне 0,05–0,30% от страховой стоимости. В рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения для торговой недвижимости **0,04%** от остаточной балансовой стоимости объекта.

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

Таблица 8.11. Величина расходов на страхование

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

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

Расчет затрат на страхование представлен в таблице ниже.

Таблица 8.12. Расчет величины расходов на страхование

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.18)	руб. без НДС	212 445 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.18)	руб. без НДС	205 363 500
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (Таблица 8.18)	руб. без НДС	208 904 250
4	Затраты на страхование объекта (минимальное значение)	%	0,04%
5	Расходы на страхование	руб./год	89 829

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках настоящего Отчета величина расходов на страхование принята на уровне минимального значения 0,04% от остаточной балансовой стоимости объекта и составила **89 829 руб./год**.

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **347 927 руб./год¹⁰⁴**.

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:

$$SFF = i / ((1+i)^n - 1),$$

¹⁰⁴ Арендная плата = 1,5% * 23 195 158,08 = 347 927,37 руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 23 195 158,08 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

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 по состоянию на 30.05.2024 г. — 14,4037%¹⁰⁵);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹⁰⁶).

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

$$РФ = SFF \times FV(3_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(3_c)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС¹⁰⁷;

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

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($K_{ув}$) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2044 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

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

Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	6,69%	4,52%	4,03%
Прогнозный период	0,57	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,05	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%

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

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

¹⁰⁷ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

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

Наименование показателя	2024	2025	2026
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	0,43
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2348

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	40 000	45 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-zam2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	50 000	56 000	http://vashproect.ru/index/stoimost-stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	33 000	https://tehsstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м с НДС	39 000	44 667	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		34 861	
Общая площадь	кв. м		2 348,10	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		81 857 375	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	07.06.2024
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	14,4037%
Площадь объекта оценки, кв. м	2 348,1
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	81 857 375
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ¹⁰⁹
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	61 393 031
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ¹¹⁰

¹⁰⁹ 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

¹¹⁰К "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

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹¹¹
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	9 208 955
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2348
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	20 580 080
Фактор фонда возмещения	0,0105
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	215 580

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Агентское вознаграждение при аренде

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

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

Определение расходов на управляющую компанию

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

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

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

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

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

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

8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

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

ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

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

приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.19.

8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании анализа рынка торговой недвижимости Московской области, т. к. данный метод наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости. При проведении расчетов Исполнитель принимает среднее значение ставки капитализации, равное **10,58%** на основании рыночных данных.

Таблица 8.17. Расчет коэффициента капитализации

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
1	СтатРиэлт	8,00%	9,00%	8,50%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda
2	Knight Frank	10,00%	13,00%	11,50%	https://kf.expert/publish/rynok-investicij-1-kvartal-2024
3	СРД №34	10,30%	10,90%	10,60%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №34. Май 2024 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича
4	CORE.XP	11,00%	12,00%	11,50%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024
5	IBC Real Estate	11,25%	12,50%	11,88%	https://ibcrealestate.ru/research/inv-estitsii-v-nedvizhimost-rossii/
4	Nikoliers	10,50%	11,50%	11,00%	https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/
5	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (Помещения торгового назначения)	9,07%	12,72%	10,81%	https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik
6	Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)	5,70%	13,20%	9,50%	Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2023
		8,00%	11,80%	9,90%	
Среднее значение		9,31%	11,85%	10,58%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Таблица 8.18. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	2 348,10
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	1 934,60

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
2.1.	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	1 742,70
2.2.	Арендопригодная площадь земельного участка, по которым заключены договоры аренды	кв. м	183,00
2.2.	Арендопригодная площадь вакантных помещений	кв. м	191,90
3	Текущий уровень недозагрузки по площадям	%	9,92%
4	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	%	10,23%
5	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	17 174
6	ПВД от оцениваемого объекта (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	34 845 242
6.1.	ПВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	29 929 510
6.2.	ПВД от сдачи в аренду земельного участка	руб./год без НДС	1 620 000
6.3.	ПВД от сдачи вакантных помещений	руб./год без НДС	3 295 732
7	Уровень недосбор арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	%	3,90%
8	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы для вакантных помещений	%	100,00%
9	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	30 381 288
9.1.	ДВД от сдачи в аренду помещений	руб./год без НДС	28 761 288
9.2.	ДВД от сдачи в аренду земельного участка	руб./год без НДС	1 620 000
10	ДВД от сдачи вакантных помещений	руб.	-
11	Кадастровая стоимость помещения	руб.	93 263 382
12	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	212 445 000
13	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	205 363 500
14	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	208 904 250
15	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости)	руб./год	(1 865 268)
16	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(89 829)
17	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(215 580)
18	Эксплуатационные и коммунальные расходы	руб./год без НДС	(868 827)
19	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
20	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(347 927)
21	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
22	Расходы на управляющую компанию	руб./год без НДС	(607 626)
22.1.	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 995 057)
23	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	26 386 232
24	Коэффициент капитализации	%	10,58%
25	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	249 397 000
25.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	36 952 000
26	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	291 886 000
26.1.	в том числе стоимость земельного участка	НДС не облагается	36 952 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

249 397 000 (Двести сорок девять миллионов триста девяносто семь тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

253 572 000 (Двести пятьдесят три миллиона пятьсот семьдесят две тысячи) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без НДС), руб.
1	Стоимость помещения в рамках сравнительного подхода	257 745 000	0,5	128 873 000
2	Стоимость помещения в рамках доходного подхода	249 397 000	0,5	124 699 000
3	Стоимость помещения в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость помещения (без учета НДС (20%)), в том числе:			253 572 000
4.1.	справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (НДС не облагается)	36 952 000	1,0	36 952 000
4.2.	справедливая стоимость нежилых помещений (без НДС)			216 620 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

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

Т. А. Соломенникова

**Партнер
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок из ЕГРН (см. Таблицы 3.1-3.2) на здание и земельный участок;
- копия технического паспорта на здание от 26.08.2004 г.;
- копия долгосрочного договора аренды №12 от 22.11.2004 г.;
- копия дополнительного соглашения №3 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 13.10.2015 г.;
- копия дополнительного соглашения №5 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 30.06.2020 г.;
- копия дополнительного соглашения №6 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 17.05.2021 г.;
- копия дополнительного соглашения №8 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копия дополнительного соглашения №10 к Договору аренды нежилого помещения №12 от 22.11.2004 г. от 08.02.2022 г.;
- копии краткосрочных договоров аренды и дополнительных соглашений к ним;
- копия договора поставки и монтажа ПМ 07/10/23 от 09.11.2023 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введены в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н;

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

Научная литература:

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

Порталы:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





г. г.Москва, Россия

«06» декабря 2023 г..

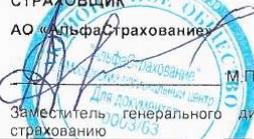
**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 08305/776/50014/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика 08305/776/50014/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
АО «НЭО ЦЕНТР»
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
2 000 000 000,00 (Два миллиарда и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям и возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - по каждому страховому случаю, безусловная.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступление которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, в имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вред риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»


М.П.
Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Сдуардович

Ф.И.О.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартыросова Елена Олеговна*
Тел. (495)765-0888,751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



119311, г. Москва,
пр-т Вернадского, д.8А
тел.: +7 (495) 604 4170
факс: +7 (495) 604 4169

ОКПО: 71680240
ОГРН: 10477960024
ИНН: 7706519810
КПП: 772901001

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

ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 29 марта 2024 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.



ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года
город Москва

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

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

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

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

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

Генеральный директор

 **П. Ф. Серегин**

+7 (495) 739-39-77

www.neoconsult.ru

info@neoconsult.ru

123242, Россия, г. Москва, Пыжевский бульвар, 31





Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

Соломенникова
Татьяна Алексеевна

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
 Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

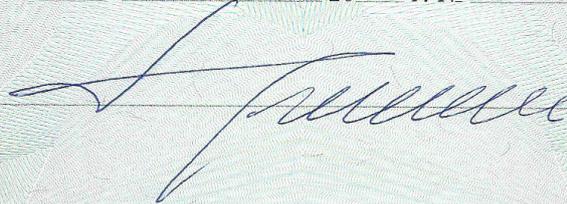
«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

Безусловная франшиза не установлена.

Срок действия Договора страхования:

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

Страхователь:
Соломенникова Татьяна Алексеевна

/ Соломенникова Т. А./

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

Полис №08305/776/0000009/21-01



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

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

**Выписка № 57354
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

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

АО "НЭО Центр"

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

о том, что

Соломенникова Татьяна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 213 (Двести тринадцать) отчетов:
 - 183 отчета об оценке "Недвижимость";
 - 20 отчетов об оценке "Земельный участок";
 - 10 отчетов об оценке "Предприятие или его часть";
- 4) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию поступали;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2023 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.03.2024

Дата составления выписки 12.03.2024

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:15		
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010208		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.07.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50:42:00:02912		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, дом 12.		
Площадь:	2032		
Кадастровая стоимость, руб.:	23195158.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:42:0010208:1055, 50:42:0000000:20659, 50:42:0000000:24253		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под размещение крытого рынка (торгового центра)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного срисутита:	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, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3993F879743CA5E1D7A743EAD9A743 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:15		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства паевого дома социального использования или паевого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; срок действия не установлен; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): ООО "ОЛИМП-6"; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка № 164-3. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3993F879743CA5E1D7A743EAD9A743 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016		Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 100/100 50:42:0010208:15-50/156/2021-2 24.12.2021 16:08:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2021 08:46:16
	номер государственной регистрации:		50:42:0010208:15-50/156/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2021 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-1, выдан 11.03.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-2, выдан 18.03.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-3, выдан 23.04.2020

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399187971634611974215142047475 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016		Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	
			Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-4, выдан 28.04.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-5, выдан 19.05.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-6, выдан 25.06.2020 Изменения и дополнение в Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936-7, выдан 16.07.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399187971634611974215142047475 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 5

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016		Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39938787183САВЕ197А3С1АД8СА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 6

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016		Кадастровый номер: 50:42:0010208:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39938787183САВЕ197А3С1АД8СА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 9	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016							
Кадастровый номер:				50:42:0010208:15			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	189°32.9'	17.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	230°31.4'	29.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	277°45.2'	49.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	5°44.7'	25.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	86°27.1'	72.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 39938797183461197423751A3D87A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 9	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016							
Кадастровый номер:			50:42:0010208:15				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат МСК-50, зона 2							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	490504.64	2188690.48	-	0.1			
2	490487.52	2188687.6	-	0.1			
3	490468.56	2188664.58	-	0.1			
4	490475.21	2188615.74	-	0.1			
5	490500.16	2188618.25	-	0.1			
1	490504.64	2188690.48	-	0.1			

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 39938797183461197423751A3D87A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 9
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119986016			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:15	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:42:0010208:15/1	2032	вид ограничения (обременения): аренда; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: договор аренды земельного участка № 164-3; Сведения о лицах в пользу которых или в связи с которыми установлены (устанавливаются) ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО "ОЛИМП-6"; Содержание ограничения (обременения): Аренда земли	

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025</p>	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.05.2023, поступившего на рассмотрение 24.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055		
Номер кадастрового квартала:	50:42:0010208		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3360; Условный номер 50:42:00:02974:001		
Местоположение:	Московская область, г.Долгопрудный, ул. пр-т Папьева, д.12		
Площадь:	2348,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание торгового комплекса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	92752691,21		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:42:0010208:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А103САД89А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шевченко Артём Владимирович		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30930787103САЕ1197А103САД89А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток»
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 100/100 50:42:0010208:1055-50/156/2021-5 24.12.2021 16:08:31
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.12.2021 15:29:09
	номер государственной регистрации:		50:42:0010208:1055-50/156/2021-7
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 27.12.2021 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила ДУ ЗПИФ недвижимости АК Арендный поток, № 3936, выдан 30.12.2019, ЦБ РФ Изменения №1 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-1, выдан 11.03.2020, ЦБ РФ Изменения №2 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-2, выдан 18.03.2020, ЦБ РФ Изменения №3 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-3, выдан 23.04.2020, ЦБ РФ Изменения №4 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-4, выдан 28.04.2020, ЦБ РФ



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения №5 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-5, выдан 19.05.2020, ЦБ РФ Изменения №6 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-6, выдан 25.06.2020, ЦБ РФ Изменения № 7 в Правила ДУ ЗПИФ Арендный поток, № 3936-7, выдан 16.07.2020, ЦБ РФ данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		16.12.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:		50-01/42-26/2004-263
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.12.2004 по 24.11.2034 с 16.12.2004 по 24.11.2034
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Консейка - М.О.", ИНН: 5027098120
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения, № 12, выдан 22.11.2004, дата государственной регистрации: 16.12.2004, номер государственной регистрации: 50-01/42-26/2004-263 Дополнительное соглашение к Договору аренды №12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 года, № 2, выдан 01.07.2012, дата государственной регистрации: 30.07.2012, номер государственной регистрации: 50-50-99/060/2012-350



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

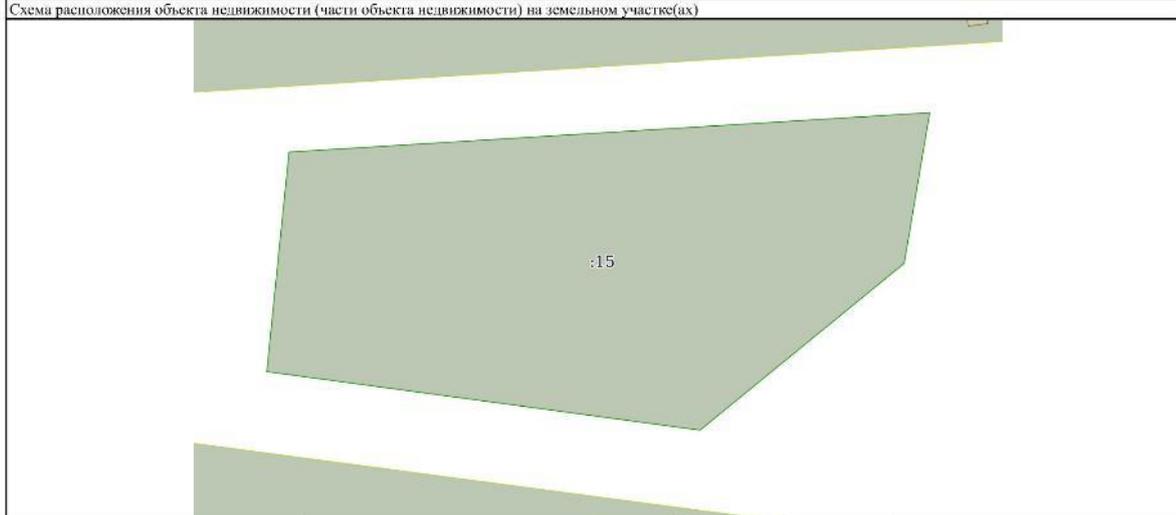
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455	
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055
	Дополнительное соглашение №5 к договору аренды №12 нежилого помещения от "22" ноября 2004 года, выдан 30.06.2020
	Дополнительное соглашение к договору аренды №12 нежилого помещения от 22.11.2004 года, № 6, выдан 17.05.2021
	Дополнительное соглашение к договору, № 8, выдан 08.02.2022
	Дополнительное соглашение к договору, № 7, выдан 16.12.2021
	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 г., № 6/н, выдан 08.07.2022, дата государственной регистрации: 28.07.2022, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11
	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от 22 ноября 2004 г., № 6/н, выдан 08.07.2022, дата государственной регистрации: 28.07.2022, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11
	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от 22 ноября 2004г., № 9, выдан 08.07.2022, дата государственной регистрации: 28.07.2022, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2022-11
	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12 нежилого помещения от "22" ноября 2004г., № 10, выдан 21.03.2023, дата государственной регистрации: 13.04.2023, номер государственной регистрации: 50:42:0010208:1055-50/215/2023-12
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399487971035A6119743743D95A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455	
Кадастровый номер:	50:42:0010208:1055
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Реестровая запись

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 399487971035A6119743743D95A78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119979455			
Кадастровый номер:		50:42:0010208:1055	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Система: ЭФАС/ЭЦС/САК/ПРИ/АДРС/АДРА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 30.06.2025	
	полное наименование должности	инициалы, фамилия

КОПИЯ

Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Вологодское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Торговый комплекс
(назначение нежилого строения)

Район Вологодского

Город (пос.) Вологодский

Улица (пер.) пр-т Гацаева д. 8-12

квартал №

инвентарный №



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

I. Регистрация права собственности

(Реестровый №) Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь					
	фактически	застроенная	застроенная	озелененная	прочая			
		1325						

III. Благоустройство здания - кв. м.

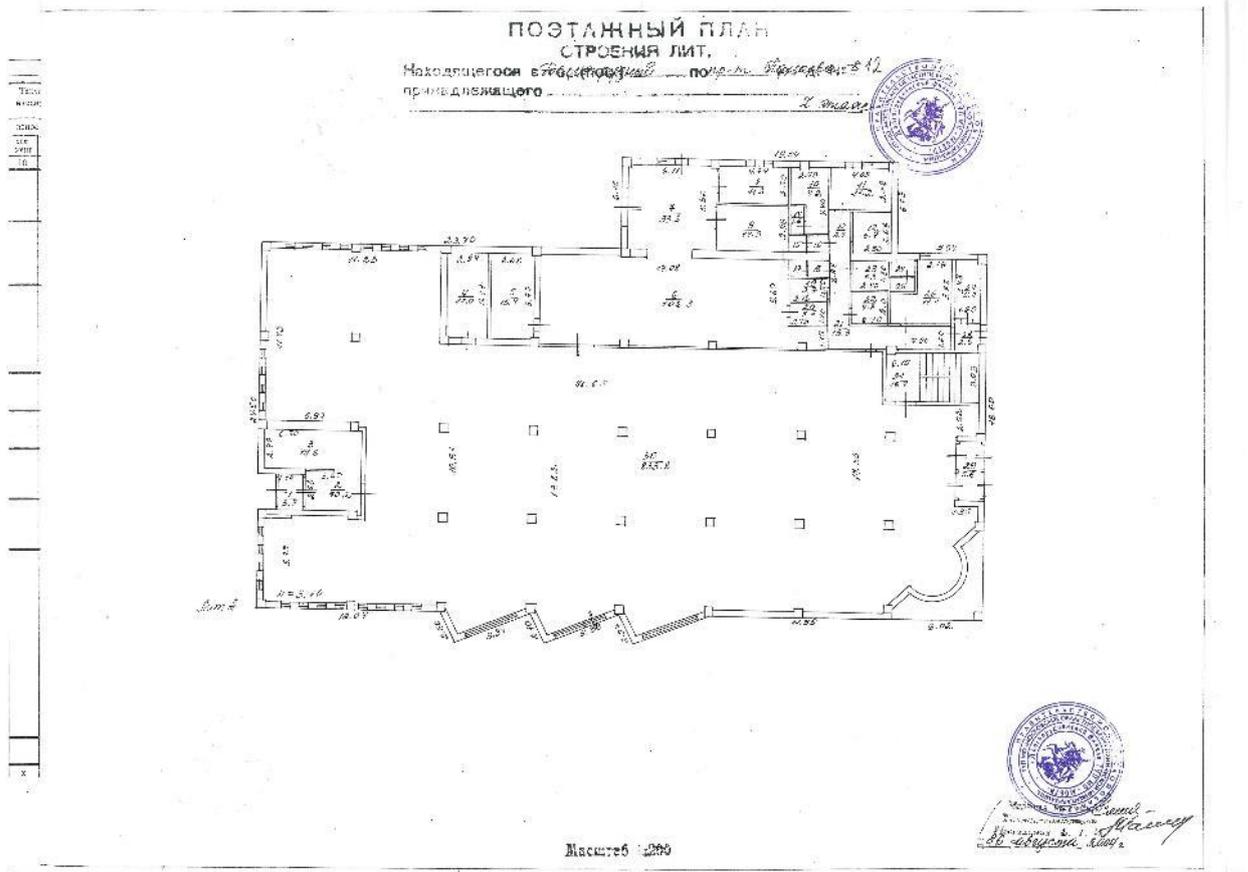
Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электрооснабжение	Лифты шт.					
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые				
да	да	да											да							

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Потрабка к удельному весу в процентах	Удельный вес констр. элемента с поправк.	Износ в %	Проц. износа к строению (гр.7 х гр.8) / 100	Текущее изменение	
									износ элемент	элемент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Ленточные блочки ФБС на подушке	хорошее							
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные колонны пено-блоки	"							
	б) Перегородки	кирпичные пеноблоки	"							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуетажные	пенобетонное	"						
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая	"							
5	Полы	ленточные по бетонному основанию	"							
6	Прочие	оконные	пластиковые	"						
		дверные	пластиковые	"						
7	внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	"						
		кар. бл. ФБС и окрас.	"							
8	Санитарно-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		ванны								
		вентиляция								
		горячее водоснабжение								
		лифты								
9	Прочие работы									

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





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом населенном пункте) *Власовский* по ул. (пер.) *пр-т Ломоносова* дом № *6*

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вл. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<i>Сводная по строению:</i>										
			I		<i>этаж</i>		<i>1066,5</i>	<i>114,1</i>	<i>1180,6</i>	
			II		"		<i>897,1</i>	<i>270,4</i>	<i>1167,5</i>	
							<i>1963,6</i>	<i>384,5</i>	<i>2348,1</i>	



Ваша



ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения (торгового и т.п.)	Номер комнаты, коридора и т.п.	Назначение помещений: канцелярское, больничная палата и т.д.	Формула подсчета площади помещения	общая, в т.ч.		Итого по помещению, этажу, строению	Высота помещения по вн. обмеру
							основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	A	I		1	тамбур			3.9		
				2	коридор			10.2		
				3	подсобное			17.6		
				4	основное			17.0		
				5	"			15.4		
				6	дебаркадер			10.2	3	
				7	"			33.8		
				8	кладовая			11.8		
				9	основная			14.3		
				10	гардеробн.				9.2	
				11	администр.			11.2		
				12	комната приема пищи			6.7		
				13	коридор				3.7	
				14	душевая				7.6	
				15	сан-узел				1.2	
				16	"				1.4	
				17	"				1.2	
				18	"				1.4	
				19	подсобная				3.7	
				20	"				3.5	
				21	коридор				19.3	
				22	комната охраны			4.8		
				23	комн. водослеса			4.3		
				24	душевая				2.2	
				25	"				1.5	
				26	гардеробн.			11.1		
				27	подсобное				5.7	
				28	тамбур				2.8	
				29	"				5.6	
				30	торгов. зал			833.8		
				31	лестн. к.л.				18.4	
								10665	114.1	1180.6



Виниф

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого здания (помещения), расположенного в городе (другом поселении)
Вологодский по ул. (пер.) *кр-7 Островца* дом № *8/12*



1	2	3	4	5	6	7	8		10	11
							основная	вспомогательная		
	A	II								
				1	Войтхалмера		1	11.9		
				2	кладовая		22.4			
				3	администр.		17.6			
				4	коридор			20.4		
				5	сан-узел			3.4		
				6	"			5.6		
				7	кладовая		3.5			
				8	коридор			3.8		
				9	касса		3.5			
				10	навесная		32.2			
				11	коридор			18.0		
				12	навесная		22.8			
				13	"		23.5			
				14	"		35.7			
				15	"		34.3			
				16	"		34.2			
				17	"		66.1			
				18	"		32.5			
				19	коридор			172.6		
				20	навесная		33.2			
				21	"		20.4			
				22	"		20.3			
				23	"		20.3			
				24	"		11.9			
				25	"		12.3			
				26	"		20.3			
				27	"		10.2			
				28	"		10.1			
				29	"		10.0			
				30	"		10.1			
				31	"		32.5			
				32	"		48.5			

XI. Технические показатели строительных конструкций

Наименование конструктивных элементов	Литера	Технические показатели															
		Устойчивость к растрескиванию	Устойчивость к коррозии	Устойчивость к воздействию агрессивных сред	Устойчивость к воздействию огня	Устойчивость к воздействию звуковых колебаний	Устойчивость к воздействию вибрации	Устойчивость к воздействию ударов	Устойчивость к воздействию морозов	Устойчивость к воздействию влаги	Устойчивость к воздействию пыли	Устойчивость к воздействию загрязнений					
Стены и перегородки																	
Полы																	
Потолки																	
Двери																	
Окна																	
Лестничные площадки																	
Лифты																	
Итого		100	x			100	x			100	x						

XII. Ограждения и оборудование (включенное на участке)

Наименование	Литера	Характеристики															
		Материал	Цвет	Высота	Ширина	Толщина	Вес	Срок службы	Устойчивость к коррозии	Устойчивость к воздействию агрессивных сред	Устойчивость к воздействию огня	Устойчивость к воздействию звуковых колебаний	Устойчивость к воздействию вибрации				
Ограждение																	
Оборудование																	
Итого		100	x			100	x			100	x						

XIII. Оценка стоимости (руб.)

Наименование	Литера	Стоимость															
		Стоимость															
Общая стоимость																	
Итого																	

XIV. Оценка стоимости (руб.)

Итого: *Балансовая стоимость: 8 338 162 руб. 97 коп.*

XV. Оценка и последующая обремененность

Итого: _____ руб.

Итого: _____ руб.

Итого: _____ руб.



К сведению владельца здания

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹¹².

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 принуждения¹¹³.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹¹⁴.

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 инвестиций¹¹⁵.

¹¹² п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹³ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁴ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁵ п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга¹¹⁶.

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 оценки¹¹⁷, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹¹⁸

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹¹⁹.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹²⁰.

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 активом¹²¹.

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 устаревания¹²².

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 принуждения¹²³.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹²⁴ Наиболее эффективное использование должно

¹¹⁶ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁷ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁸ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹¹⁹ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁰ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²¹ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²² п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹²³ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁴ п. 140.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости.¹²⁵

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

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²⁶.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹²⁷.

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 дохода¹²⁸.

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 дату¹²⁹.

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 перепродаже¹³⁰.

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 риска¹³¹.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹³².

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹³³

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

- наиболее эффективное использование,

¹²⁵ п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹²⁶ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²⁷ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹²⁸ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹²⁹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³⁰ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹³¹ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹³² <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹³³ п. 130, 140, 150, 160, 170 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- Общие стандарты:
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проводимые исследования и соответствие стандартам";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 104 "Виды стоимости";
- МСО 105 "Подходы и методы оценки";
- Стандарты по активам:
- МСО 200 "Бизнесы и права участия в бизнесе";
- МСО 210 "Нематериальные активы";
- МСО 220 "Нефинансовые обязательства";

- МСО 230 "Запасы";
- МСО 300 "Машины и оборудование";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 410 "Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)¹³⁴.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен¹³⁵.

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 выгоды¹³⁶.

Основные средства¹³⁷ 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;

¹³⁴ IFRS 1, п. 3.

¹³⁵ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹³⁶ IAS 38, п. 8.

¹³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги¹³⁸.

Балансовая стоимость¹³⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁴⁰ — 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 актива¹⁴¹.

Инвестиционное имущество¹⁴² — 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 целях¹⁴³.

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 факторами¹⁴⁴.

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 стоимости¹⁴⁵.

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

¹³⁸ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹³⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴¹ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁴² IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁴⁴ IAS 1, п. 7.

¹⁴⁵ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁴⁶.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁴⁷

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.¹⁴⁸

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.¹⁴⁹

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 оборудование¹⁵⁰.

Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете. Срок службы зданий ограничен, поэтому они являются амортизируемыми активами. Увеличение

¹⁴⁶ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁷ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁸ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁹ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

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 актив¹⁵¹.

Таким образом, задачей Исполнителя в процессе анализа совместно с менеджментом предприятия является определение соответствующих классов активов, имеющихся на предприятии, и отнесение каждой единицы основных средств к соответствующему классу.

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

Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

Финансовая аренда – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться¹⁵².

Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁵³.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁵⁴:

- 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.

¹⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁵² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵³ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁵⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁵⁵:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом аренды) или изменения в обстоятельствах (например, неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

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 имущества¹⁵⁶:

- 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

¹⁵⁵ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

¹⁵⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

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 стандарта¹⁵⁷:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;
- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях¹⁵⁸.

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

¹⁵⁷ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

¹⁵⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁵⁹.

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 актива¹⁶⁰.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. К уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива, могут привести такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться следующие факторы:

- предполагаемое использование актива (оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива);
- предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя;
- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁶¹ 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.

¹⁵⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁶⁰ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶¹ Фонд МСФО.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁶².

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)¹⁶³.

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 стоимости¹⁶⁴.

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 таковых¹⁶⁵.

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 условиях¹⁶⁶.

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 обязательства¹⁶⁷.

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 образом¹⁶⁸.

¹⁶² Фонд МСФО.

¹⁶³ IFRS 13, п. 2.

¹⁶⁴ IFRS 13, п. 3.

¹⁶⁵ IFRS 13, п. 11.

¹⁶⁶ IFRS 13, п. 15.

¹⁶⁷ IFRS 13, п. 16.

¹⁶⁸ IFRS 13, п. 27.

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 обязательства¹⁶⁹.

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

- используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁷⁰

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 дохода¹⁷¹.

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.

¹⁶⁹ IFRS 13, п. 32.

¹⁷⁰ IFRS 13, п. 38.

¹⁷¹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁷²

- 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 аудита¹⁷³.

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 России¹⁷⁴.

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.

¹⁷² Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

¹⁷³ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

¹⁷⁴ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения¹⁷⁵.

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 создан¹⁷⁶.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения¹⁷⁷:

- 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;

¹⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

¹⁷⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

¹⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
 - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
 - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
 - сметных расчетов;
 - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
 - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

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

где:

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

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)¹⁷⁸);

НИ — накопленный износ;

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

¹⁷⁸ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы¹⁷⁹:

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 технологий¹⁸⁰.

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 объекта¹⁸¹.

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 активов¹⁸².

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся¹⁸³:

- 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 целом¹⁸⁴.

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.

¹⁷⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

¹⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

¹⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

¹⁸² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

¹⁸³ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

¹⁸⁴ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C_{ср.ед.}**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;

- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость¹⁸⁵ 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;

¹⁸⁵ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

K₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

П_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (**K₁**) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **K₁** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине **K₂** приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₄)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₅)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K₆)

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

C_o — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

Φ_a — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.¹⁸⁶

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 проект¹⁸⁷.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами¹⁸⁸:

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

¹⁸⁶Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

¹⁸⁷Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

¹⁸⁸С. 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, товаров¹⁸⁹.

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.

¹⁸⁹ <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:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc}$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

R_{cc} — доходность собственных средств;

D_{cc} — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

R_{zc} — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

D_{zc} — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (D_{cc}) и доли заемных средств (D_{zc}) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (R_{zc}) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала R_{zc} необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств $R_{зс}$ определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

Определение доходности на собственные средства ($R_{сс}$)

Расчет доходности собственного капитала ($R_{сс}$) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (БС)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

Премия за риск строительства объекта (P)

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"¹⁹⁰. "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"¹⁹¹.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**¹⁹².

¹⁹⁰ 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.

¹⁹¹ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

¹⁹² 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 рисков¹⁹³:

- 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									

¹⁹³ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:										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, относятся¹⁹⁴:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

НИ — накопленный износ;

И_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

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

¹⁹⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят¹⁹⁵:

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

Методы определения физического износа¹⁹⁶:

- 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 актива¹⁹⁷.

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 фондов¹⁹⁸.

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";

¹⁹⁵ 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

¹⁹⁶ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

¹⁹⁷ 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)

¹⁹⁸ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- экспертные мнения Исполнителя.

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурального 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 относят¹⁹⁹:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания²⁰⁰:

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

¹⁹⁹ 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

²⁰⁰ 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 изданиях²⁰¹.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания²⁰²:

- 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 изданиях²⁰³.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях²⁰⁴. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²⁰¹ 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.

²⁰² 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.

²⁰³ 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.

²⁰⁴ 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 замещения²⁰⁵.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²⁰⁶:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать²⁰⁷:

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

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

²⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²⁰⁸:

- 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 цену²⁰⁹.

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.

²⁰⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²⁰⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²¹⁰.

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:

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

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

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

П% — величина процентной поправки.

²¹⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html

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

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

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

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

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

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

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

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

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

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

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

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

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод²¹¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²¹²:

- 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)²¹³.

Основные этапы доходного подхода²¹⁴:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются²¹⁵:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

²¹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²¹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²¹³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²¹⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²¹⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями²¹⁶:

- 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 периода²¹⁷.

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²¹⁸:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)²¹⁹.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;

²¹⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²¹⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²¹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²¹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно²²⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²²¹:

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

Метод прямой капитализации дохода

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

²²⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²²¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²²²:

- 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 расходов²²³. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

P_a — потери при сборе арендной платы;

P_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

D_{пр} — прочие доходы.

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

²²² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²²³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

Существуют следующие способы определения показателя потерь²²⁴:

- 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 дохода²²⁵.

Операционные расходы делятся²²⁶:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

²²⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²²⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²²⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"²²⁷. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1), 2), 4), осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1), 2) и 4), может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

²²⁷ 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.

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 участок²²⁸

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

²²⁸ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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 стоимости²²⁹. 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.

²²⁹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²³⁰.

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"²³¹.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

²³⁰ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²³¹ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства²³².

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 проводиться²³³ 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 предположений:

- 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;

²³² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²³³ 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 рынка²³⁴, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

²³⁴ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы;

Ц — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода O_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка O_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
- низкое значение — до 2%;
- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

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

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

Таблица 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс 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 А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам,

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
	период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	которые рассматриваются как временное явление

Источник: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/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, если²³⁵:

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

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

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

²³⁵ http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

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

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если²³⁶:

- 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.

²³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня 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**²³⁷ определения стоимости земли.

²³⁷ "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки²³⁸.

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."²³⁹.

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 оценки²⁴⁰.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁴¹.

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 округления²⁴².

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

²³⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²³⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁴⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп²⁴³:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

²⁴³ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

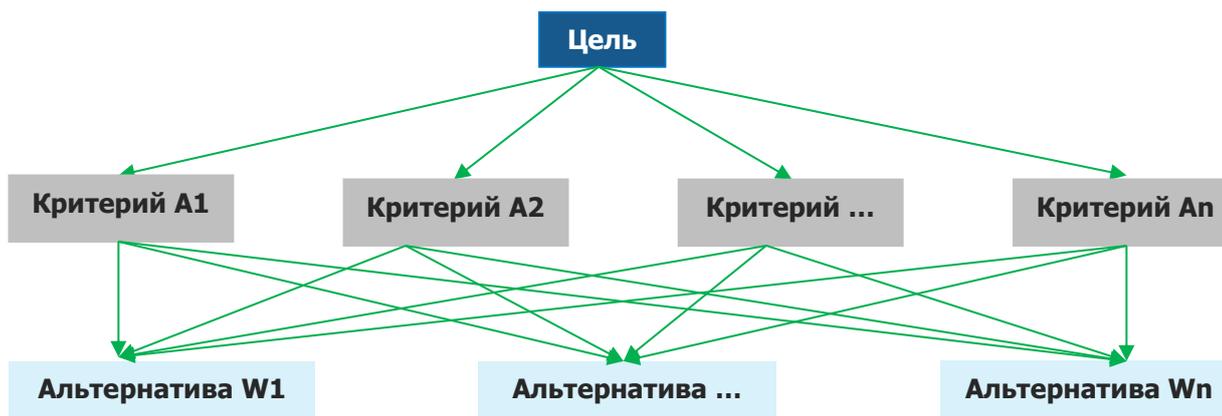
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(1, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a(j, 1) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получается: $a(j, 1) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	An		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
An	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	Вес критерия An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	$Вес(Альт1) = Альт.1.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.1.n \times Вес(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	$Вес(Альт2) = Альт.2.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.2.n \times Вес(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	$Вес(Альт.k.) = Альт.k.1 \times Вес(A_1) + \dots + Альт.k.n \times Вес(A_n)$
Сумма			...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

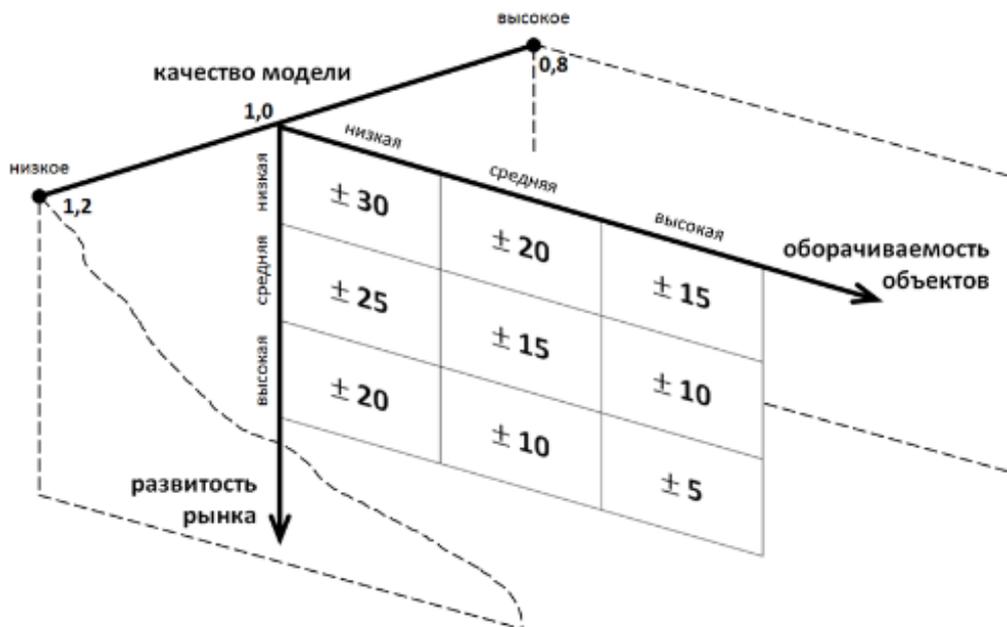
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"²⁴⁴ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁴⁵



Источник: <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-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.

²⁴⁴ <http://srosomet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁴⁵ 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 Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

$C_{\min (\max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

Информационный портал "Циан", <https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/278871166/>, 8-963 995-69-01

Продается Коммерческая земля, 18,15 сот.

49 400 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 47 918 000

Цена за сотку 2 721 764 Р
Налог УСН

+7 963 995-69-01

Автор объявления ID 68037633

Площадь участка: 18,15 сот.

Категория: Участок поселений

Площадь участка: 18,15 сот.

Категория: Участок поселений

49 400 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 47 918 000

Цена за сотку 2 721 764 Р
Налог УСН

+7 963 995-69-01

Автор объявления ID 68037633

В ЦЕНТРЕ города ОДИНЦОВО продается ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, кадастровый номер: 50:20:0030118:89.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: РЫНКИ, МАГАЗИНЫ, ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ, ГОСТИНИЧНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

Общая площадь земельного участка 1815 квадратных метров.

Участок РОВНЫЙ, ПРЯМОУГОЛЬНОЙ ФОРМЫ (18*100 метров), находится в парке рядом с главным храмом Одинцово - Собором Георгия Победоносца. Рядом с участком проходит многолюдная пешеходная асфальтированная дорога, очень плотный трафик проходимости, удобная транспортная доступность. До МКАД Одинцово 600 метров. В шаговой доступности вся городская инфраструктура, Администрация города, главная городская площадь и парк.

Собственник АО "ЗАРУБЕЖ-ЭКСПО" (ИНН 7704504448, ОГРН 1037739933912).

Документы готовы к сделке. Объект без обременений. Собственник - юридическое лицо. Свободная продажа. Содействие в получении ипотеки.

АО "ЗАРУБЕЖ-ЭКСПО" покупало земельный участок для строительства на нем выставочного центра, так как основным видом деятельности организации является деятельность по организации конференций и выставок. Был разработан и согласован с Администрацией города Одинцово проект выставочного центра, но по политическим и экономическим причинам реализация проекта была приостановлена.

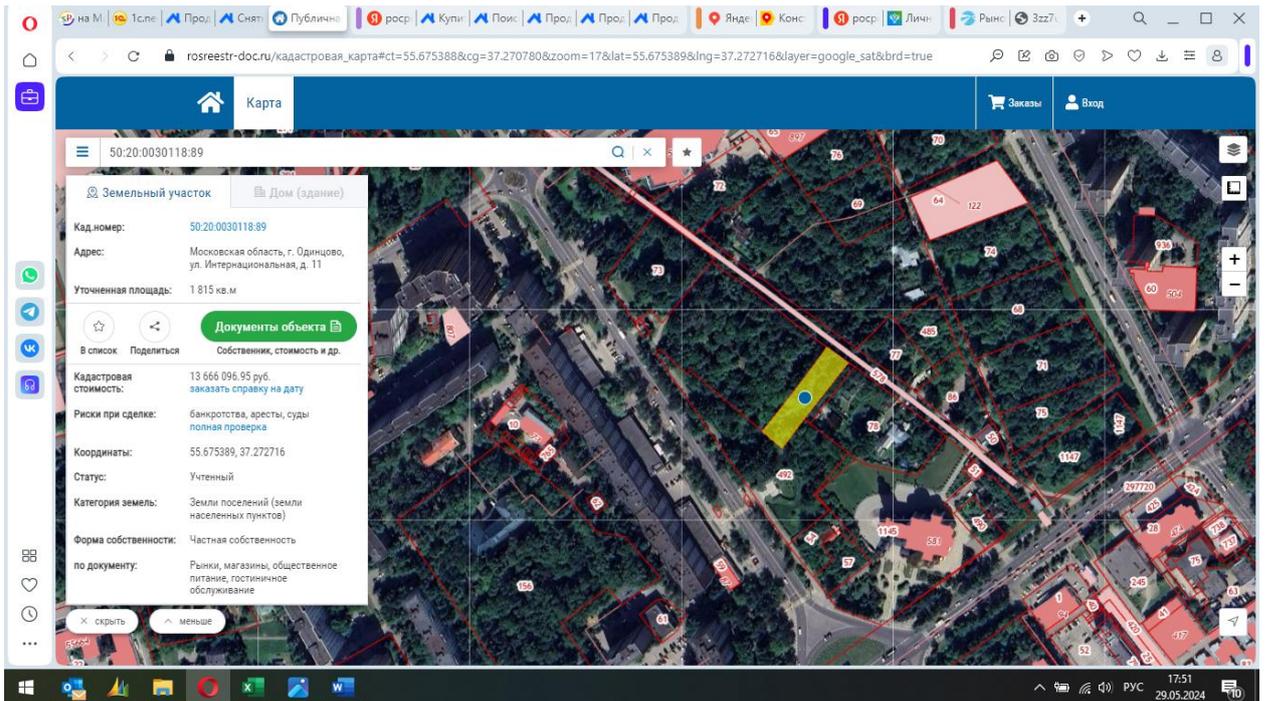
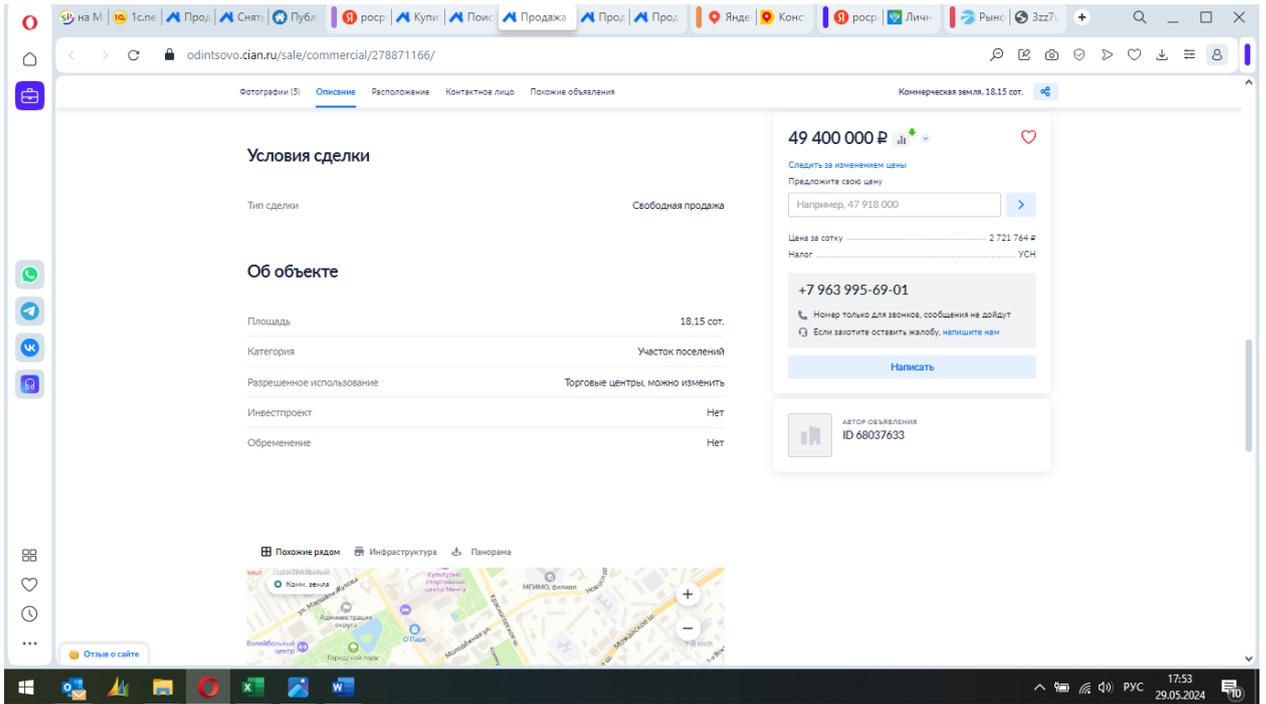
РАССМАТРИВАЕМ РАЗНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ: КАК ПРОДАЖА УЧАСТКА, ТАК И СОВМЕСТНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПОД ЗАСТРОЙКУ УЧАСТКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. А В СЛУЧАЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ИЛИ ИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. ЕДИНСТВЕННОЕ ПОДОБНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ!

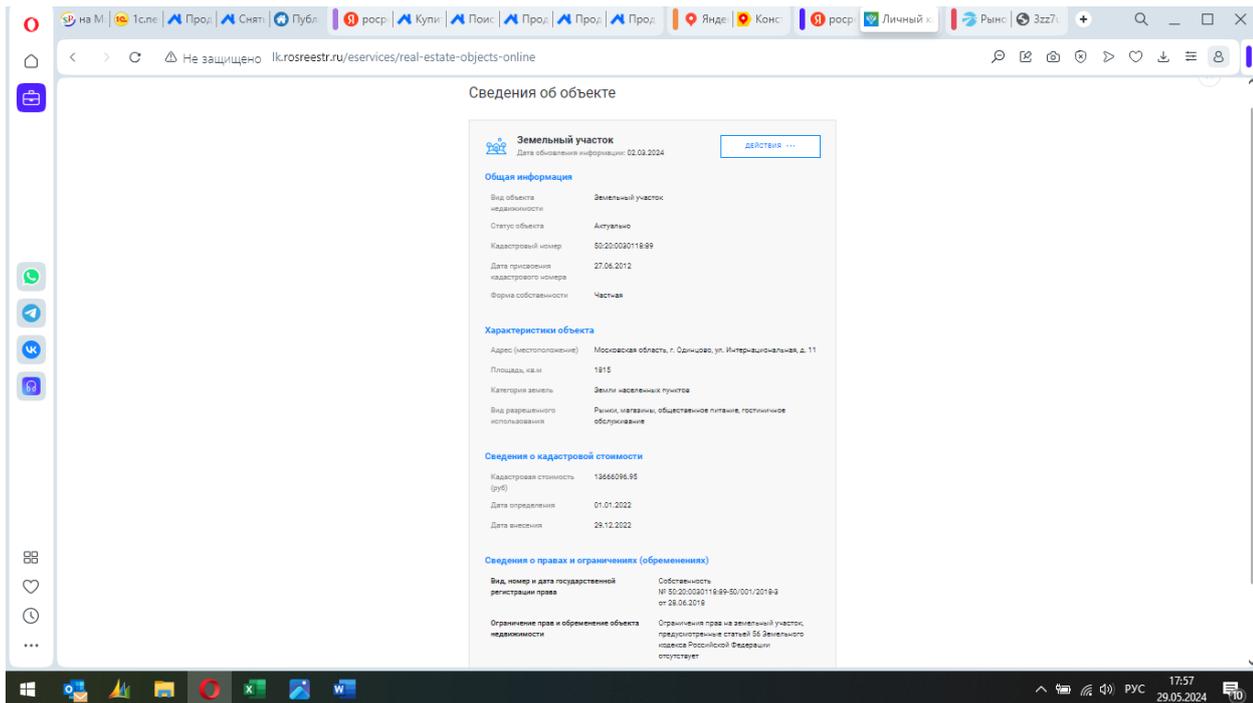
Для уточнения подробностей и ОПЕРАТИВНОГО ПОКАЗА обращайтесь по телефону.

Свернуть

Напишите автору

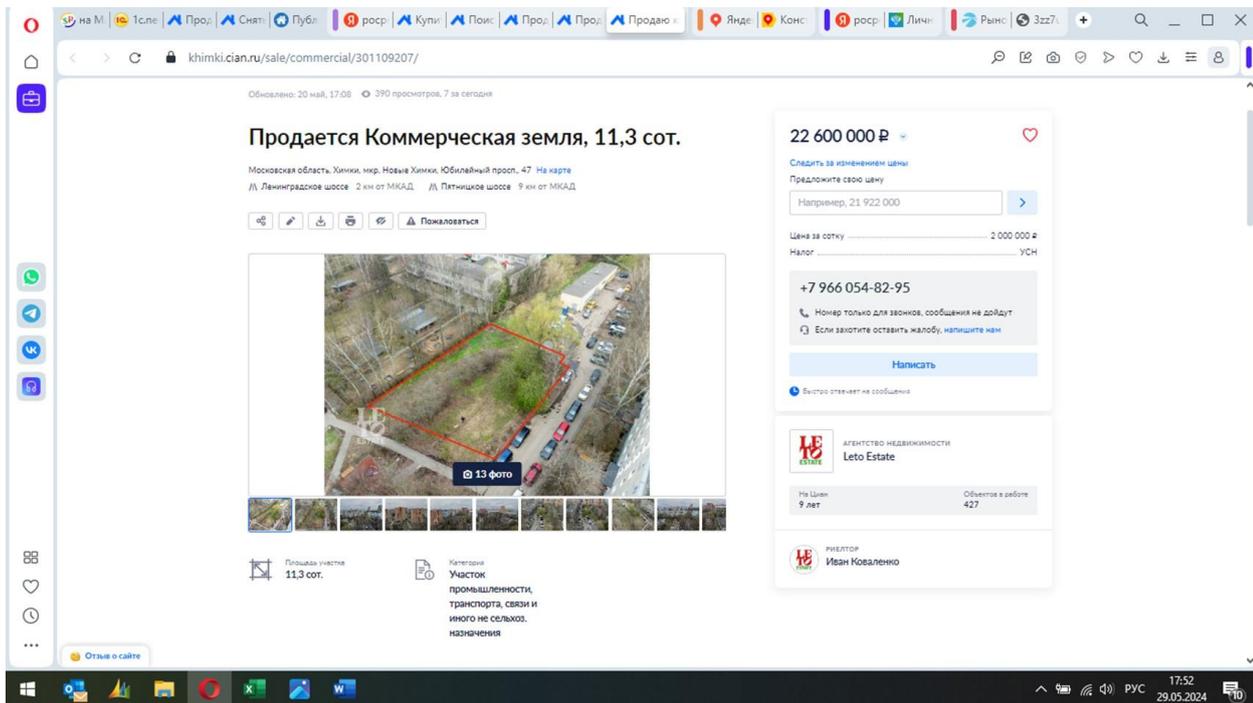
Связаться со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть





Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/>, 8-966 054-82-95



khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/

Площадь участка: 11,3 сот.

Категория: Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения

Арт. 62974778 Вашему вниманию предлагается земельный участок в черте города Химки по адресу Юбилейный проспект 47. На участок получены ТУ для подключения канализации и водопровода, установлен собственный аэродром и выделено 150 квт. электричества. Разрешение на капитальное строительство магазина площадью 180 кв.м. в процессе получения.

Продажа осуществляется посредством уступки прав долгосрочной аренды земельного участка. После постройки и оформления магазина в собственность возможно оформление участка в собственность, а после и увеличение площади магазина посредством пристройки дополнительных быстровозводимых конструкций.

Уникальность предложения обусловлена невысокой стоимостью, учитывая величину участка и оформленные технические условия на подключение к сетям, разрешение на строительство. Участок расположен в густом жилом массиве, пригоден для размещения на нем не только магазина, но и ресторана, ФОКа, здания для бытового обслуживания населения.

Город Химки - крупнейший город-спутник Москвы, научный, промышленный и деловой центр Ближнего Подмосковья с населением более 250 тыс человек и второй город в Московской области по площади территории. В городе отлично развита транспортная и торгово-развлекательная инфраструктура. Есть станции пригородных поездов и МЖД, ходит транспорт до метро Ховрино, Беломорская, Речной вокзал, Планерная. По каналу им. Москвы в летний сезон ходят речные трамвайчики до Северного Речного вокзала. В город ведут три транспортных магистрали: Ленинградское шоссе, Новокуркинское шоссе и платная трасса М-11.

Свернуть

22 600 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 922 000

Цена за сотку: 2 000 000 Р

Налог: УСН

+7 966 054-82-95

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Leto Estate

На Шане 9 лет

Объектов в работе 427

РИЕЛТОР Иван Новаленко

Напишите автору

khimki.cian.ru/sale/commercial/301109207/

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь	11,3 сот.
Категория	Участок промышленности, транспорта, связи и иного не сельхоз. назначения
Разрешенное использование	Промышленность
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет

Положение рядом: Инфраструктура, Панорама

22 600 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 922 000

Цена за сотку: 2 000 000 Р

Налог: УСН

+7 966 054-82-95

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

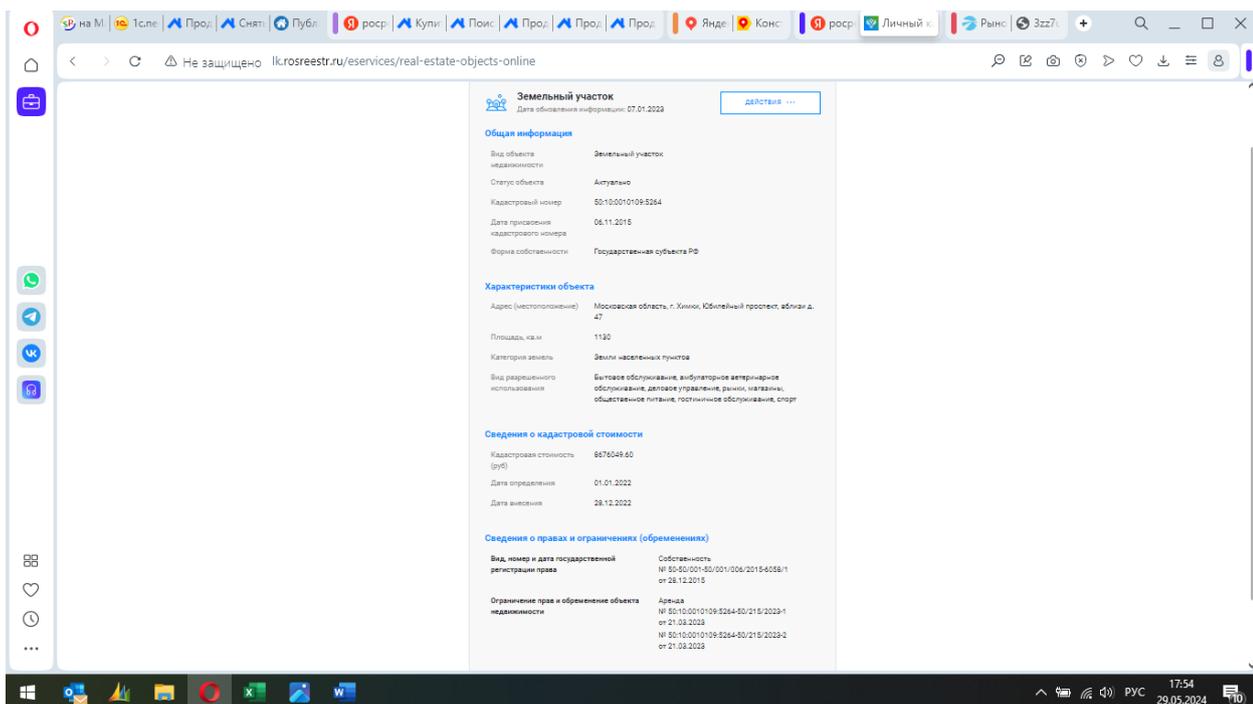
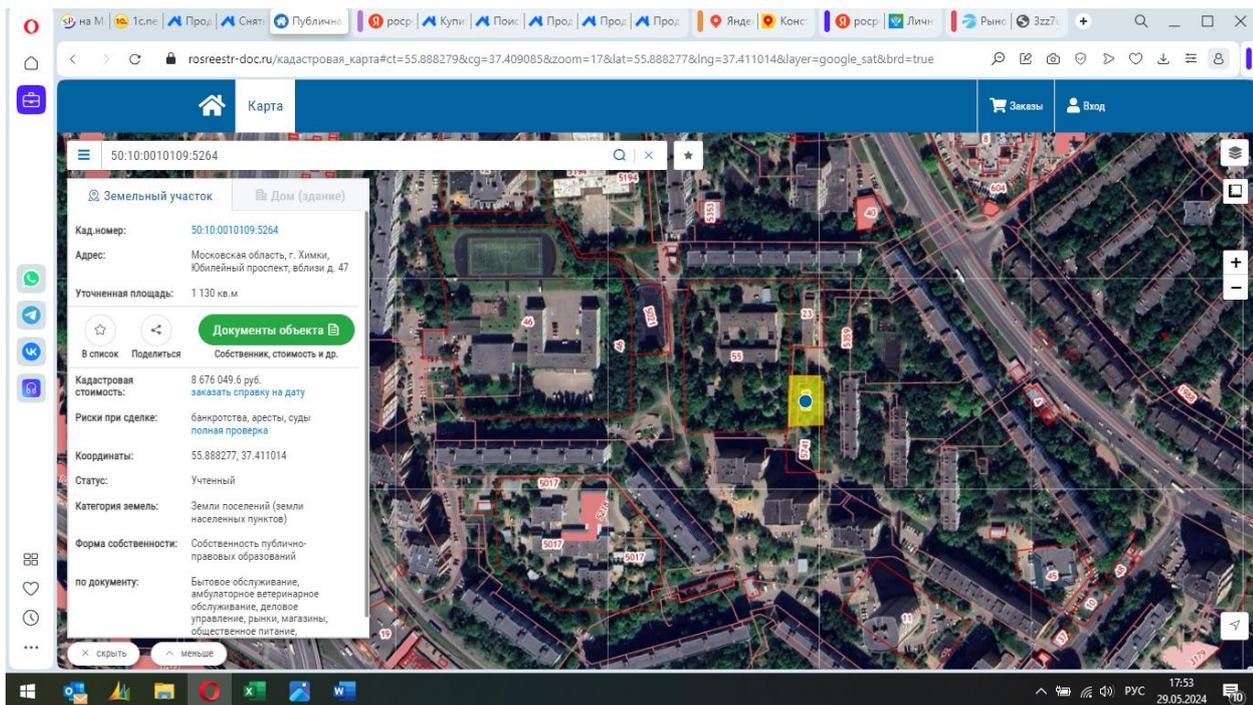
Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Leto Estate

На Шане 9 лет

Объектов в работе 427

РИЕЛТОР Иван Новаленко



Аналог 3

Информационный портал "Циан", <https://mytishchi.cian.ru/sale/commercial/302389457/>, 8-906 040-46-41

Продается Коммерческая земля, 39,8 сот.

Московская область, Мытищи, мкр. Леонидрека, проезд Проектируемый № 5245 На карте
 Медведково 19 мин.
 Ярославское шоссе 7 км от МКАД

73 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 70 810 000

Цена за сотку 1 834 171 Р
 Налог УСН

+7 906 040-46-41
 +7 915 297-04-82
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Замоскворечье Коммерческая
 НЕДВИЖИМОСТЬ

РИЕЛТОР
 Оксана Грузинова

Площадь участка 39,8 сот.
 Категория Участок поселений

Площадь участка 39,8 сот.
 Категория Участок поселений

==ЛОТ 210546 ==Предлагаем Вашему вниманию уникальный инвестиционный проект земельный участок общей площадью 39,8 соток (в собственности), расположенный в одном из лучших районов Мытищ, микрорайоне Химгородок, в Московской области. Кадастровый номер земельного участка 50:12:0101703:956. Этот земельный участок открывает широкие возможности для бизнес-развития в развитом районе Мытищ с разнообразной инфраструктурой и удобным расположением в непосредственной близости от Москвы. Проект предусматривает строительство одноэтажного торгового здания 748,65 кв. м. (площадь застройки 785,09 кв. м.), а также есть возможность запроектировать здание до 3000 кв. м. в два этажа. Все необходимые технические условия для подключения к инженерным сетям уже получены, включая электрическую мощность в 100 кВт, с возможностью увеличения, проектная документация на руках. Кроме того, участок уже имеет подписанный предварительный договор аренды на 600 квадратных метров с федеральной сетью Патерочка, что гарантирует стабильный доход в размере. Комплексность предлагаемого инвестиционного проекта подтверждается наличием предложений от арендаторов, включая аптеку и магазин товаров для животных. Участок имеет отличное транспортное сообщение: до метро "Медведково" можно добраться всего за 12 минут на автомобиле, в расстояние до МКАД составляет всего 6 километров. Возможна помощь с реализацией этого проекта, включая строительство и ввод в эксплуатацию.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Кадастровый номер | Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

73 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 70 810 000

Цена за сотку 1 834 171 Р
 Налог УСН

+7 906 040-46-41
 +7 915 297-04-82
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Замоскворечье Коммерческая
 НЕДВИЖИМОСТЬ

РИЕЛТОР
 Оксана Грузинова

mytishchi.cian.ru/sale/commercial/302389457/

Фотографии (9) Описание Расположение Похожие объявления

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

Об объекте

Площадь: 39,8 сот.
 Категория: Участок поселений
 Разрешенное использование: Торговые центры
 Инвестпроект: Нет
 Обременение: Нет

73 000 000 ₽

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 70 810 000

Цена за сотку: 1 834 171 ₽
 Налог: УСН

+7 906 040-46-41
 +7 915 297-04-82

Номер только для звонков, сообщения не идут
 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Замоскворечье Коммерческая
 недвижимость

РИЕЛТОР
 Оксана Грузинова

rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=55.914148&cg=37.780002&zoom=17&lat=55.914147&lng=37.781939&layer=google_sat&brd=true

Карта

50:12:0101703:956

Земельный участок Дом (здание)

Кад.номер: 50:12:0101703:956
 Адрес: Московская область, г. Мытищи, участок Леонидовка, пр. 5245
 Уточненная площадь: 3 979 кв.м

Документы объекта

В список Поделиться Собственник, стоимость и др.

Кадастровая стоимость: 23 268 117,67 руб. [заказать справку на дату](#)

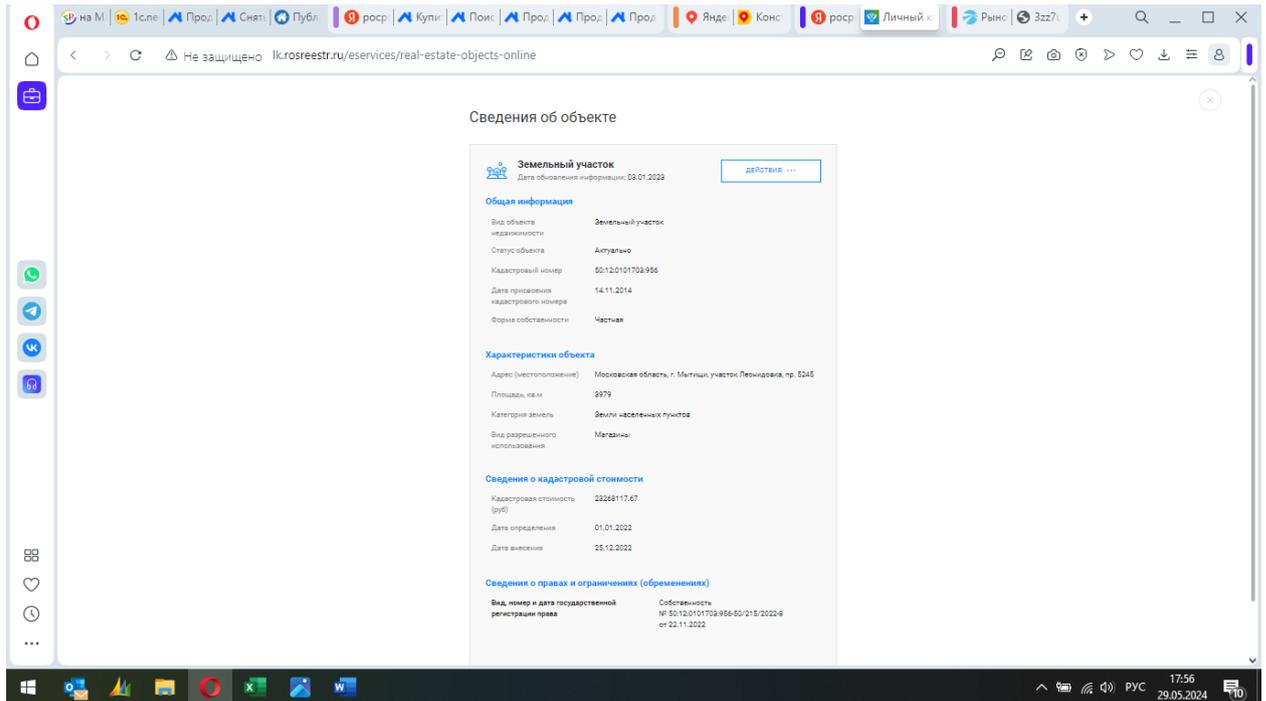
Риски при сделке: банкротства, аресты, суды, полная проверка

Координаты: 55.914147, 37.781939

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность
 по документу: Магазины



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

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/302340368/>, 8 916 603-02-04

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы **ПИК**

Недвижимость в Красногорске > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Красногорске > Волоколамское шоссе > Новорижское шоссе > Южный > метро Митино > Заводская улица
Обновлено: 22 мая, 13:48 > 11 просмотров, 1 за сегодня

Продается Торговая площадь, 2 500 м²

Московская область, Красногорск, мкр. Южный, Заводская ул., 27 На карте
Митино 12 мин.
М Волоколамское шоссе 5 км от МКАД М Новорижское шоссе 5 км от МКАД

450 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 436 500 000

Цена за метр 180 000 ₽
Налог УСН

+7 916 603-02-04
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Соперник

Отчет о привлекательности помещения и локация Купить

Площадь: 2 500 м² Этаж: 1 из 11 Планировка: Свободно

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

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

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

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

Стоимость продажи 450 млн. рублей. Без комиссии.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

450 000 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 436 500 000

Цена за метр 180 000 ₽
Налог УСН

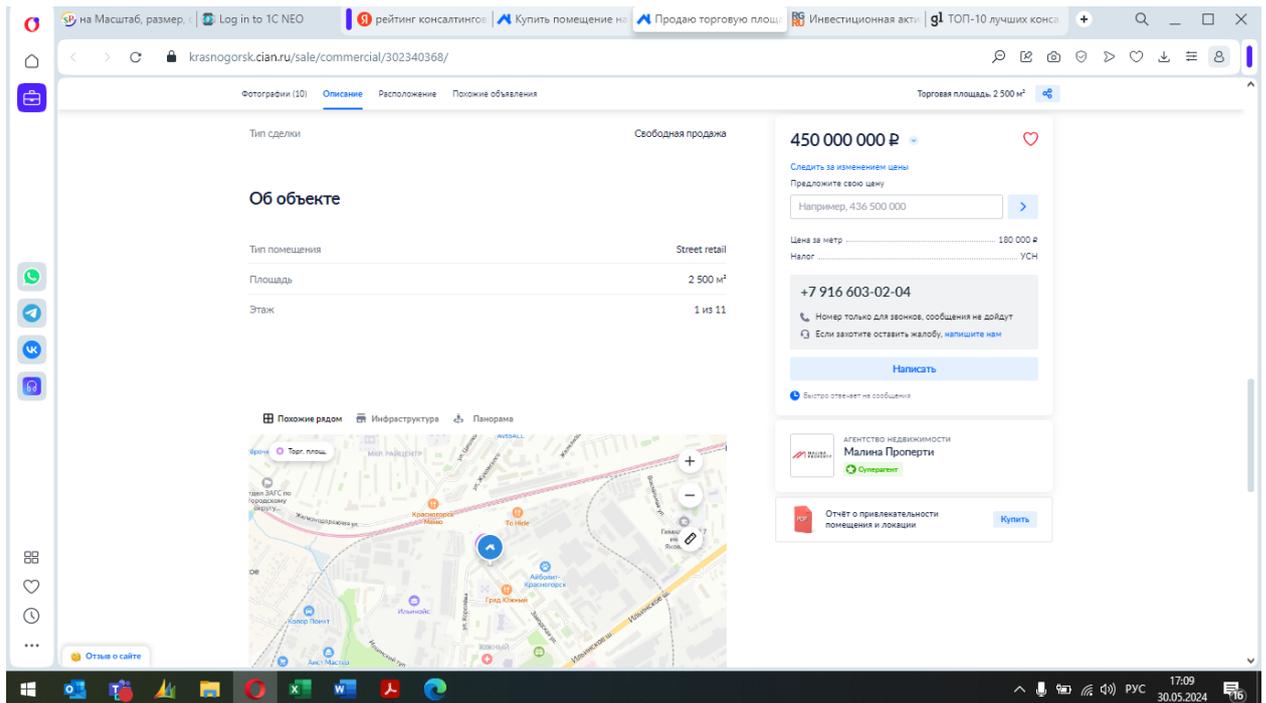
+7 916 603-02-04
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

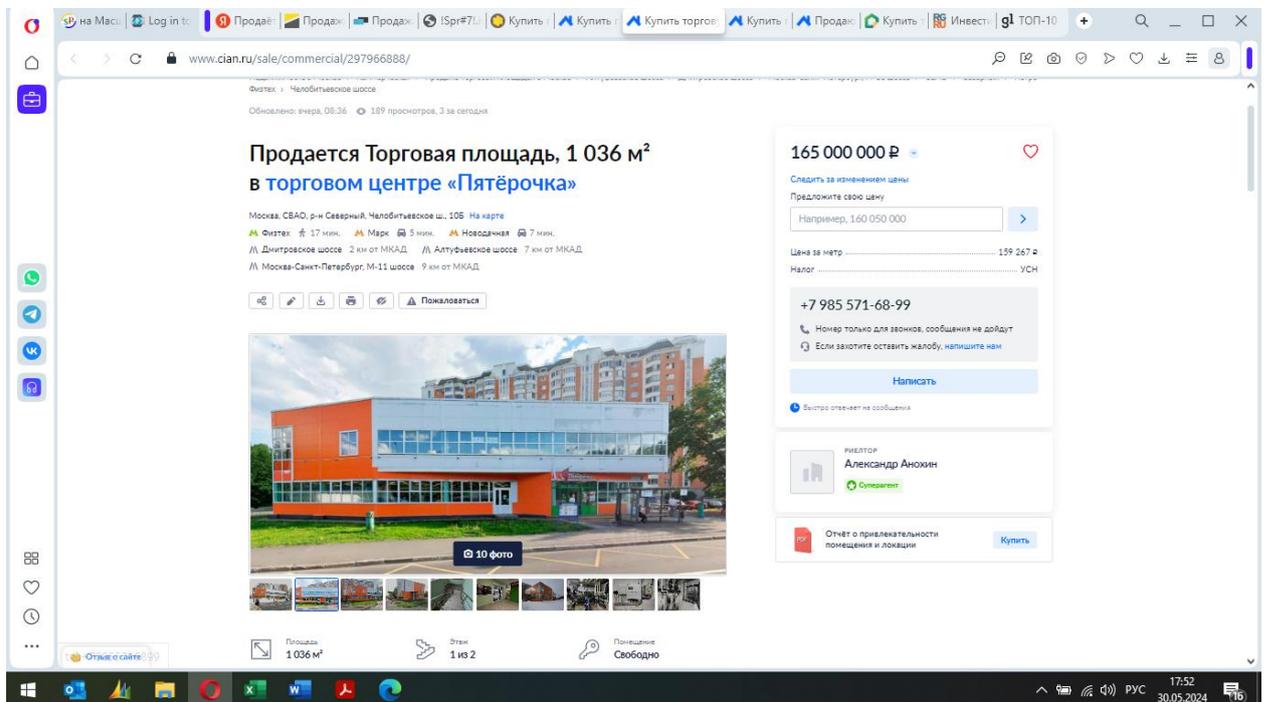
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Малина Проперти
Соперник

Отчет о привлекательности помещения и локация Купить



Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/297966888/>, 8 985 571-68-99



Предлагается к продаже отдельно стоящее торговое здание 1036м2 (2 этажа равной площади) с арендатором супермаркет Пятёрочка (аренда до 25 года). Сетка колонн, витринные окна по фасаду, парковка. Мощность 90 кВт, центральные коммуникации. Земельный участок 1579м2 в долгосрочной аренде на 49 лет. Арендная ставка 1 396 350 руб. в месяц включая НДС (при УСНО ставка не меняется). Скупальность 8-9 лет.

Возможное назначение

☒ **Офис**

Еще: бытовые услуги, зал, медицинский центр, аптека, продукты, общепит, магазин, шоурум, коммерция, арендный бизнес, готовый бизнес, стрит ритейл, торговое, торговый комплекс, торговый центр

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

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

165 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 160 050 000

Цена за метр 159 267 ₽
Налог УСН

+7 985 571-68-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

🔵 Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Александр Анохин
🟢 Суперагент

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации **Купить**

Фотографии (10) Описание Расположение Контактное лицо Полюс объявления Торговая площадь: 1 036 м²

Условия сделки

Тип сделки ППА

Об объекте

Тип помещения	В торговом комплексе
Площадь	1 036 м²
Этаж	1 из 2
Высота потолков	4 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Мощность, кВт	90
Парковка	Наземная, 70 мест, бесплатно Наземная, 70 мест

Инфраструктура

+ Аптека

165 000 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 160 050 000

Цена за метр 159 267 ₽
Налог УСН

+7 985 571-68-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если звоните оставить жалобу, напишите нам

Написать

🔵 Быстро отвечает на сообщения

РИЕЛТОР
Александр Анохин
🟢 Суперагент

📄 Отчет о привлекательности помещения и локации **Купить**

Аналог №3

Информационный портал "ILM", <https://ilm.ru/msk/investments/tc-na-pozarskogo-1475-metrov>, 8-495-287-06-00

Купите торговое помещение, 1 x +
 ximki.domclick.ru/card/sale_retail_1601464615

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

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

Продаётся торговое помещение, 1475 м²
170 000 000 ₹
 115 254 ₹/м²

Продавец
 АН "Гермес Реалти"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 599-26-54

Поделиться | Избранное

ЖК «Деснаречье»
 Три новых района. Квартыры комфорт-класса. Рядом реки, парки и леса

Подробнее

1475 м²
 Площадь

1
 Этаж

Московская область, Химки, улица Пожарского, 22с1

Ховрино 32 мин.

Обновлено 4 июля

Описание

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

Купите торговое помещение, 1 x +
 ximki.domclick.ru/card/sale_retail_1601464615

1475 м²
 Площадь

1
 Этаж

Московская область, Химки, улица Пожарского, 22с1

Ховрино 32 мин.

Обновлено 4 июля

Описание

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

Параметры объекта

Площадь 1475 м² | Этаж 1

Вход в помещение Отдельный

Расположение

Московская область, Химки, улица Пожарского, 22с1

Ховрино 32 мин.

Продаётся торговое помещение, 1475 м²
170 000 000 ₹
 115 254 ₹/м²

Продавец
 АН "Гермес Реалти"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 599-26-54

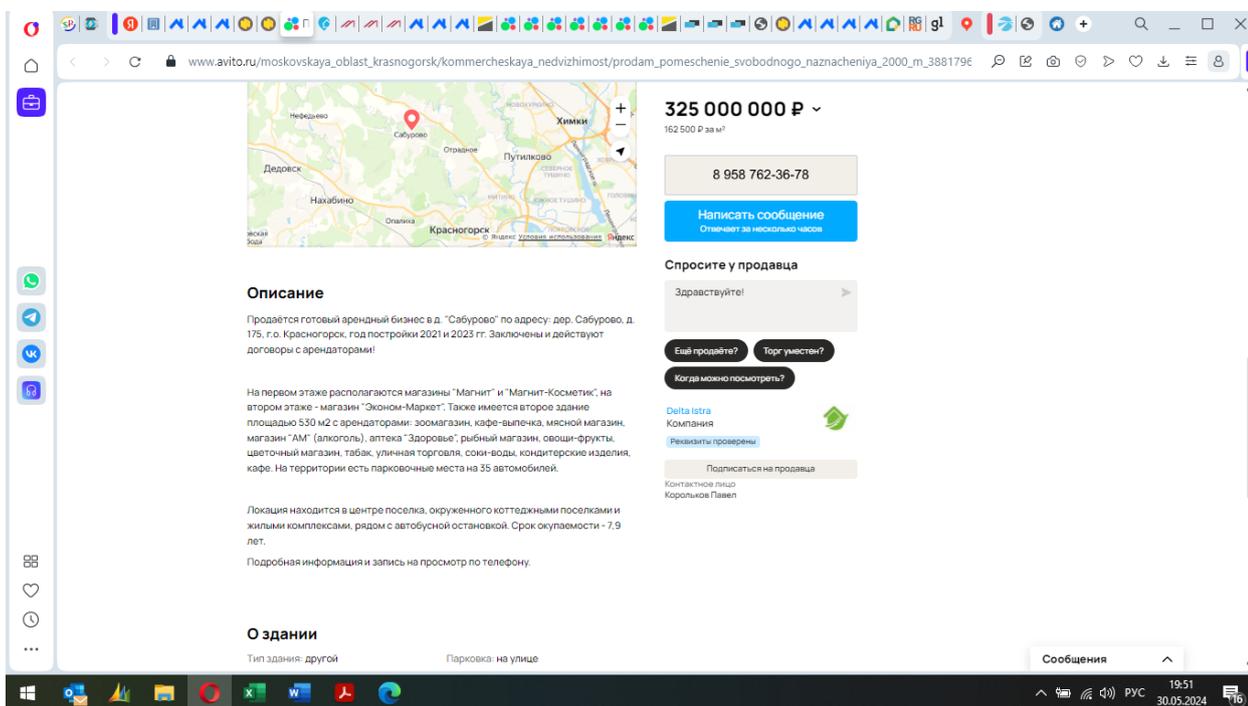
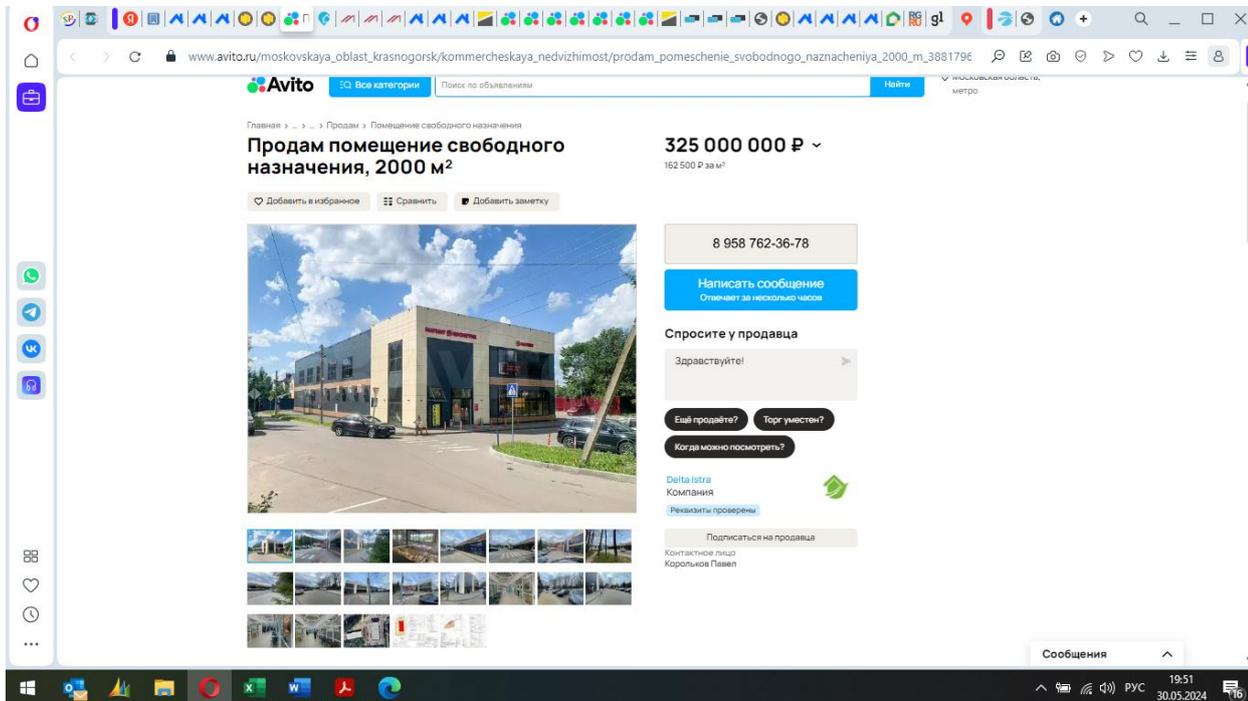
Поделиться | Избранное

ЖК «Деснаречье»
 Три новых района. Квартыры комфорт-класса. Рядом реки, парки и леса

Подробнее

Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobnogo_naznacheniya_2000_m_3881796887, 8-958-762-36-78



Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

<https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3462-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2024-goda>

Скидки на торг, уторговывание при продаже земельных участков на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statiet

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,99	0,93	0,94	0,94	0,92
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,89	0,86	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сельских поселений, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,84	0,84	0,80	0,86	0,84	0,76
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,81	0,84	0,88	0,91	0,90	0,85

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижной окружении (месте), с высокими пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.08.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.



Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1% - 12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5% - 14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0% - 12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,3% - 12,5%
6	Курортные регионы	-	-

Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание (Земельные участки под коттеджную застройку,) (<https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik>)

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,07	6,11	14,20

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/3470-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovki-na-01-04-2024-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

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

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,92	0,84
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,94	0,87
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,81	0,87	0,74
5	Для других целей	0,66	0,95	0,81
* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	с сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	с сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,70	0,92	0,82
8	с сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, а оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,75	0,95	0,86
9	с сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,24	0,50	0,37

Корректировка на местоположение

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

4.3 НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 41

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 600	63 400	20 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	4 400	64 000	20 000	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	5 100	61 900	22 200	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	6 100	55 700	22 000	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	4 200	66 000	25 200	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	7 800	72 000	25 500	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово
Запад	5 400	60 000	25 200	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	6 000	60 000	22 500	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
Среднее значение	5 700	62 900	22 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Корректировка на субъект региона

Справочник ABN Group, 7-е издание, 01.01.2024 г.

3. Местоположение

а) Местоположение в разрезе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта, расположенного в Москве, к удельной цене / арендной ставке торгового объекта, расположенного в Московской области, при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,04	1,02	1,06

Корректировка на площадь земельного участка

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3469-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2024-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 80 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 80 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка линию

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3461-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", в также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,81	0,94	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,99	1,08	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,87	0,97	0,93
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,77	1,00	0,88
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,01	0,93

Корректировка на ИРД

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

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.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...5%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-30%	Москва, С-П.

Корректировка на коммуникации земельного участка

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3463-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2024 г.)



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

Итоги расчета СтатИрелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,20	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,06	1,28	1,15
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,19	1,11

Примечания:

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

Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода для расчета объекта оценки

Корректировка на права собственности для ЕОН

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



1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Использование: Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,092
1.2.		Торговое	5-10	1,110
1.3.		Офисное	до 3	1,116
1.4.		Офисное	5...8	1,105
1.5.		Офисное	10...14	1,007
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,062
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,045
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,112
2.2.		Офисное	Середина города	1,076
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,052

Корректировка на торг для коммерческой недвижимости

Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	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									

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

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

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

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,671

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м.

n – коэффициент торможения.

01.04.2024

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,95
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,91	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,87
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	0,96
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	0,90

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

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

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

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

Организация работ

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

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

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" →](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

[ОНЛАЙН РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА →](#)

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ ПОД КЛЮЧ

№п/п	Класс складского здания	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Строительство холодного склада, ангара, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции профлист	м2	15 - 18
1	Строительство склада, ангара класса С, с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+) с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL&CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

[ДОГОВОР НА СТРОИТЕЛЬСТВО →](#)

Информация для Заказчика
Привлекая нашу компанию в качестве подрядчика строительства здания, мы разрабатываем рабочую документацию для строительства без дополнительной оплаты, в рамках договора подряда, согласованного в двустороннем порядке.

Стоимость строительства за м²
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.
Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:
8 (495) 229-39-67
Либо написав нам на почту:
info@arcade-ml.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:

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

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м ²
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

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

Вакантность

<https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-2024-moskva-torgovye-tsentry/>



I кв. 2024 г. | Москва
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры

2

Основные индикаторы рынка в Московском регионе

Источник: Nicoliers

	I кв. 2022	I кв. 2023	I кв. 2024	Изменение 2024 г. к 2023 г.
Объем существующих площадей на конец периода в Московском регионе, тыс. кв. м*	7 968	8 025	8 075	+0,6%
из них в Москве	6 248	6 384	6 427	+0,7%
Новое предложение в Московском регионе за период, тыс. кв. м	0	41	49,6	21,0%
из них в Москве	0	41	33	-19,5%
Количество открытых ТЦ в Московском регионе, штук	0	2	3	50,0%
из них в Москве	0	2	1	-50,0%
Уровень вакантности, Москва, %	11,5	15,6	7,6	-8,0 п.п.
Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек*	504	502	489	-2,6%
Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек*	494	505	490	-2,9%

*С I кв. 2024 г. применяется новая методика расчета объема существующих площадей и обеспеченности площадями (скорректирован объем населения по Московскому региону). В Московский регион входят Москва и Московская область в пределах ЦКАД.

<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoy-ndvizhimosti-moskva-1-kvartal-2024>



Евгения Хакбердиева

Региональный директор
департамента торговой
недвижимости NF Group

«Тренды на рынке торговых центров Москвы демонстрируют несколько ключевых направлений. Во-первых, продолжается необходимость в реконструкции устаревших объектов, которая позволяет обновить их концепцию и повысить привлекательность для арендаторов и посетителей. Во-вторых, мы видим увеличение числа микрорайонных и районных ТЦ в рамках программы комплексного развития территорий, что обеспечивает удобный доступ к торговле для местного населения. В-третьих, усиление локальных брендов и развитие новых брендов крупными сетевыми игроками указывает на оживление рынка и появление новых возможностей для бизнеса. В-четвертых, усиливается интеграция офлайн и онлайн торговли, что дает покупателям больше гибкости и комфорта в выборе и покупке товаров»

Основные показатели*

Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,7/7,5
Открыто в I кв. 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	85,1/42,7
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈371,3/≈241,6
Доля вакантных площадей, %	8,3% (-0,1 п. п.) **
Условия аренды в торговых центрах Москвы***:	
торговая галерея, руб./м ² /год	0–180 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	0–50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м ² /год	9 000–25 000
якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500–4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	572

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3451-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2024-goda>

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2024 г.)



Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,93	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,85	0,77
3	Складские помещения и здания	0,84	0,96	0,91
4	Производственные помещения и здания	0,72	0,92	0,83

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

<https://ibcrealestate.ru/research/2024-q1-torgovaya-vedvizhivost-rossii/>



Внешний контекст

Потребительский рынок

Новые торговые центры: Москва

Вакантность в ТЦ Москвы

Новые торговые центры: регионы

Ритейлеры

Инвестиции в торговую недвижимость

Замещение потенциальной вакансии в ТЦ Москвы

По итогам мониторинга торговых центров Москвы мы зафиксировали, что на рынке практически не осталось временно приостановленных площадей, которые на протяжении последних полутора лет были ключевой проблемой для рынка. При этом объем пустующих площадей практически не изменился с начала 2023 года. Так, мы наблюдаем, что **ритейлеры активно замещали именно те площади, которые ранее занимали международные бренды.**

Ключевые причины

Международные бренды занимали лучшие пространства в ТЦ Москвы. Магазины ушедших ритейлеров располагались рядом со входными группами и в самых проходимых галереях объектов. Также для звезда в эти пространства, как правило, развивающимся ритейлерами требовалось инвестировать в отделку значительно меньше, чем в другие вакантные блоки.

Доля временно приостановленных площадей в ТЦ Москвы составляет 0,2%. На рынке остались вакантные площади, которые менее привлекательны для развития и усиления позиций ключевых развивающихся ритейлеров. Текущие вакантные блоки преимущественно расположены в менее востребованных объектах и галереях, что будет замедлять темпы экспансии брендов.

Динамика доли свободных площадей на рынке в целом



Динамика доли потенциально свободных площадей по типу ТЦ

	2022	2024
Ключевые	19,6% 346 тыс. кв. м	0%
Новые	3,9% 16 тыс. кв. м	0%
Прайм	19,8% 55 тыс. кв. м	0,6% 2 тыс. кв. м
Стабилизированные	8,6% 333 тыс. кв. м	0,4% 18 тыс. кв. м
Рынок в целом	11,7% 750 тыс. кв. м	0,2% 20 тыс. кв. м

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3454-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2024 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,23

<https://kf.expert/publish/ryнок-investicziy-2023>

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
176,2 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	299,9 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК	119,5 млрд руб. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
3,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	9,4 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ	2,8 млрд руб. СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
10,0–11,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–13,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ	10,0–12,0% СРЕДНЯЯ СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №34. Май 2024 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича

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...7,4	6,1...7,6	7,1...8,0
2	Торговые помещения	9,8...10,6	10,3...10,9	10,8...11,2
3	Производственные помещения	9,5...10,3	9,8...11,0	10,4...12,1

<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-i-kv-2024>

ИТОГИ I КВАРТАЛА 2024 ГОДА

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	IV кв. 2023	I кв. 2024
Офисы	10,00-11,00%	10,00-11,00%
Торговые центры	11,00-12,00%	11,00-12,00%
Склады	9,75-11,00%	10,00-11,00%

<https://ibcrealestate.ru/research/investitsii-v-nedvizhimost-rossii/>

Ставки капитализации

Офисная недвижимость 10,5 – 12,0 %	Офисная недвижимость 11,0 – 12,5 %
Торговая недвижимость 11,25 – 12,5 %	Торговая недвижимость 11,75 – 13,0 %
Складская недвижимость 11,0 – 12,25 %	Складская недвижимость 11,0 – 12,5 %

<https://nikoliers.ru/analytics/i-kvartal-moskva-rynok-investitsiy/>

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	I кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, \$ млн	1574,7	2852,1	7291,9	823	3700
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	622,3	74,8	350
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	9–10	10–11	9,5–10,5	9,5–10,5	9,5–10,5
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10,5–11,5	10,5–11,5	10,5–11,5
Складская недвижимость	11–12	11–13	10,5–12	10,5–12	10,5–12

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,3%	7,5%	15,0%
2. Стрит-ритейл	12,1%	7,9%	16,3%

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,6%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	8,1%	15,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,9%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,0%	7,3%	14,8%

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.

Коллективное мнение сотрудников банков

Таблица 25. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов. Респонденты – сотрудники банков

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	11,8%	9,9%	13,7%
2. Стрит-ритейл	10,7%	8,8%	12,6%

Таблица 26. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты – сотрудники банков

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,9%	8,0%	11,8%
2	Санкт-Петербург	12,1%	10,3%	14,0%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,4%	10,5%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,7%	9,8%	13,7%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,6%	9,7%	13,4%

Ставка капитализации

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

Выбрать дату:

30.05.2024



Значения КБД Московской биржи 30.05.2024

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	15.3089	15.5087	15.6838	15.7841	15.7852	15.5511	15.1792	14.9638	14.7786	14.56	14.4037	14.222

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"21" мая 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №14 к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26.11.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"

Я, Крестина Елена Афонасьевна, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

ШАКИМ

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская обл., г. Долгопрудный, пр-кт Пацаева, д. 12, а именно:

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

Стороны:

Представитель на объекте

Шаким Крестина

Представитель АО "НЭО Центр"

Шаким Крестина

Дата проведения осмотра: "21" мая 2024 г.

Объект оценки представляет собой:

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

Окружающая застройка: магазины, жилые здания, маслосемя

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

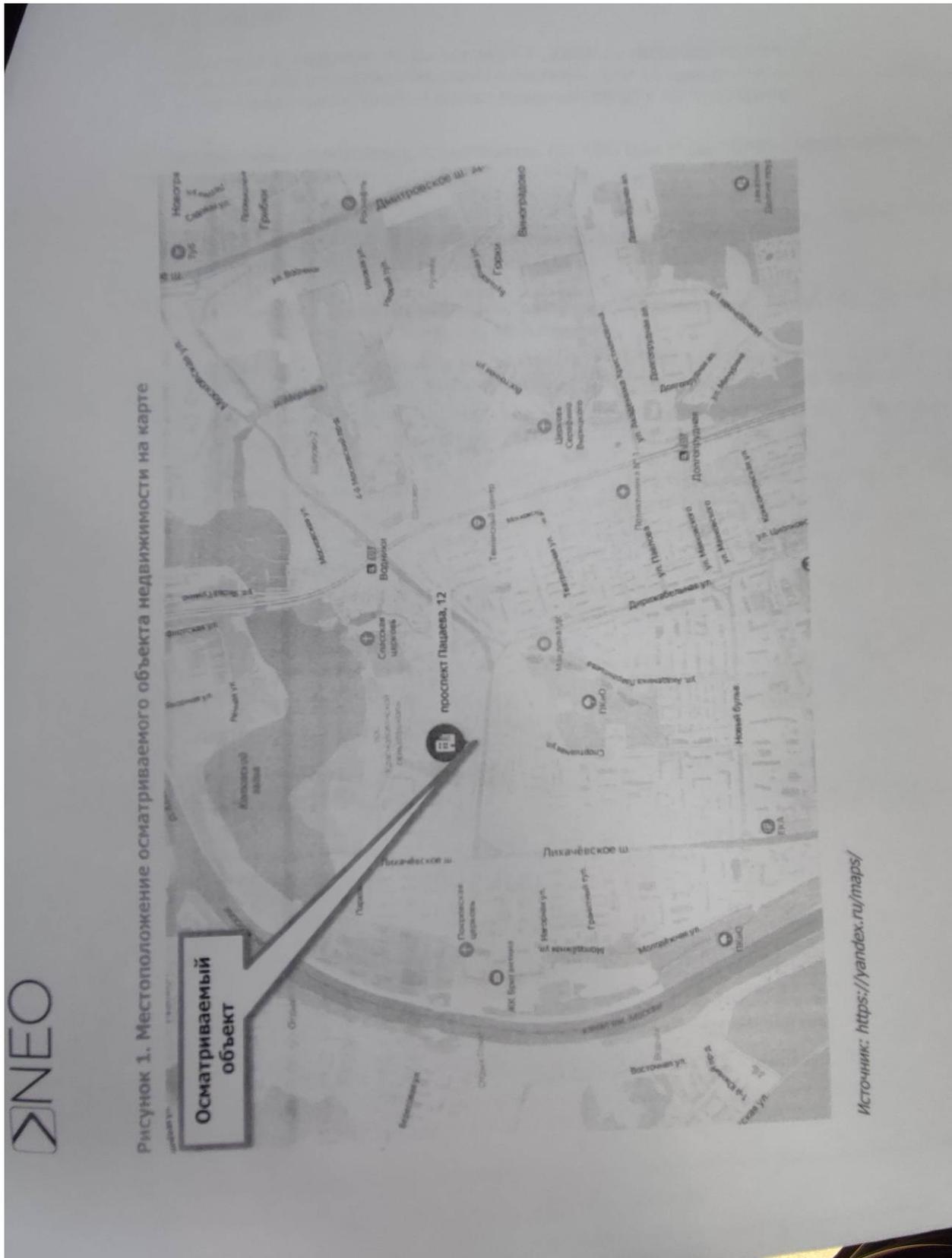
Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	есть
Газоснабжение	есть
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Лифт	есть
Кондиционирование	есть
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: _____



ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Прилегающая территория и фасад здания.

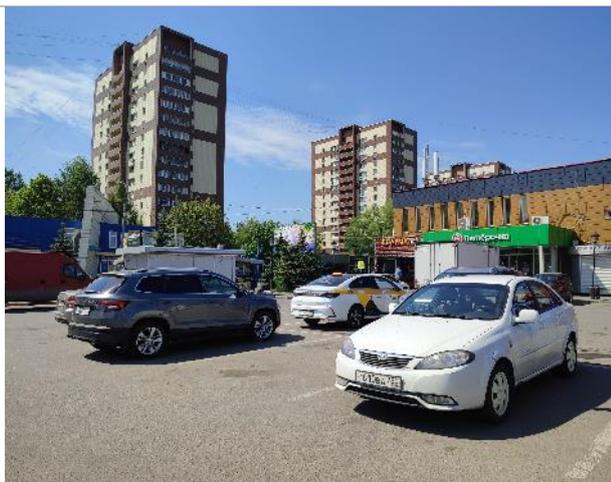


Фото 2. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 3. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 4. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 5. Прилегающая территория и фасад здания.

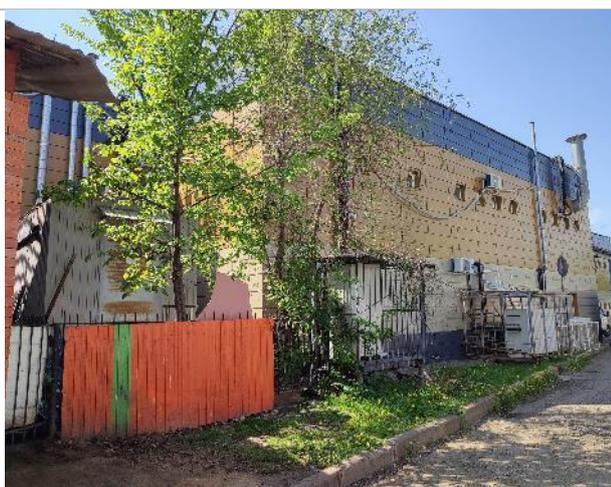


Фото 6. Прилегающая территория и фасад здания.

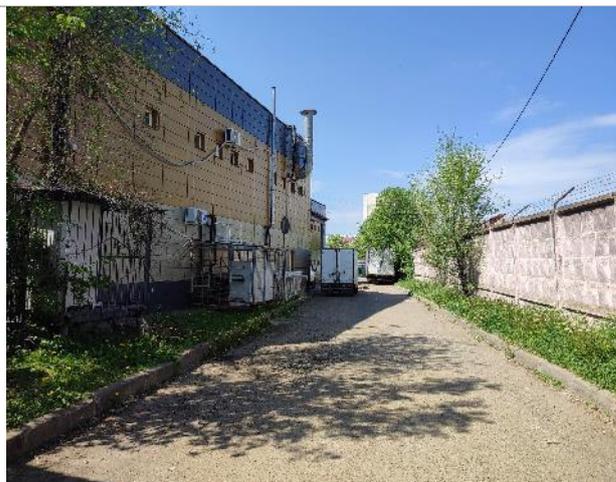


Фото 7. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 8. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 9. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 10. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 11. Прилегающая территория и фасад здания.

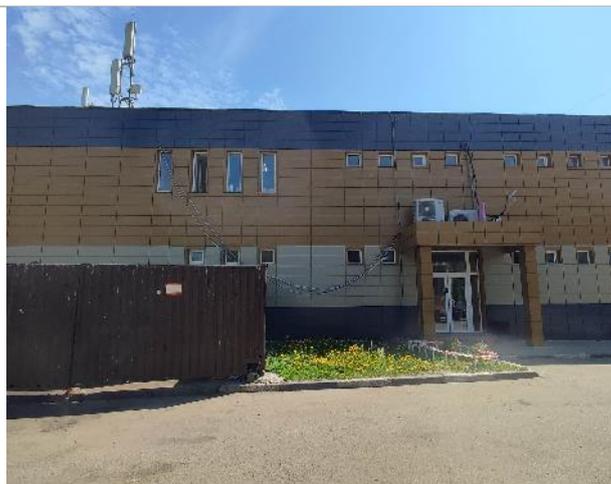


Фото 12. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 13. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 14. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 15. Прилегающая территория и фасад здания.

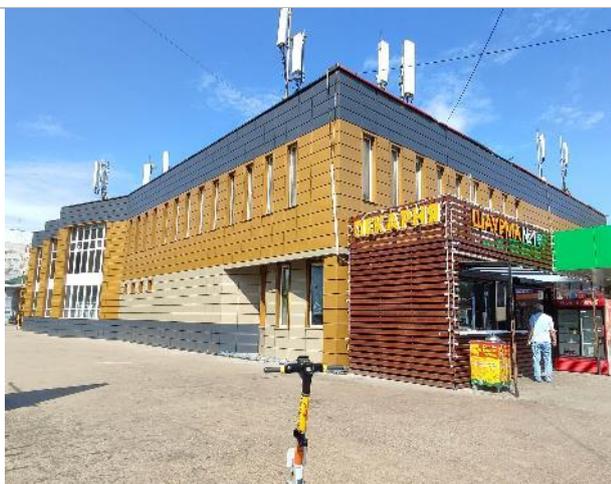


Фото 16. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 17. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 18. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 19. Прилегающая территория и фасад здания.

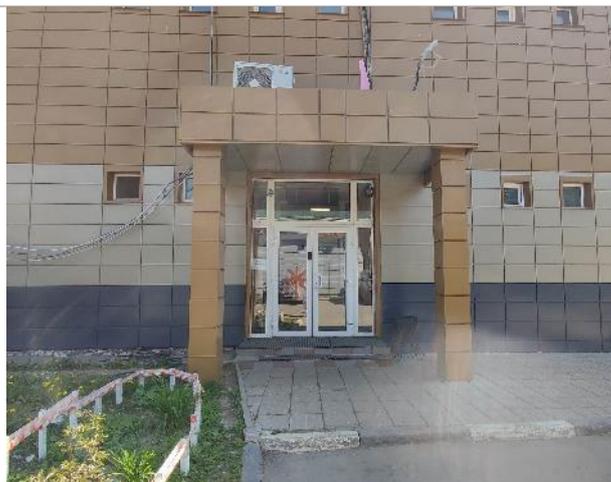


Фото 20. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 21. Внутренние помещения 1-го этажа.

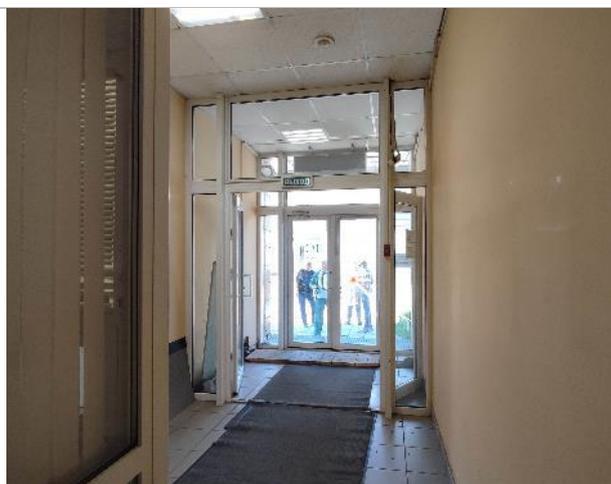


Фото 22. Внутренние помещения 1-го этажа.

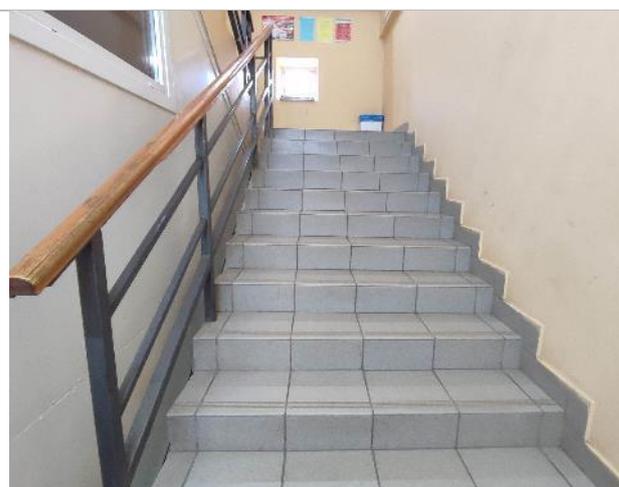


Фото 23. Внутренние помещения 1-го этажа.

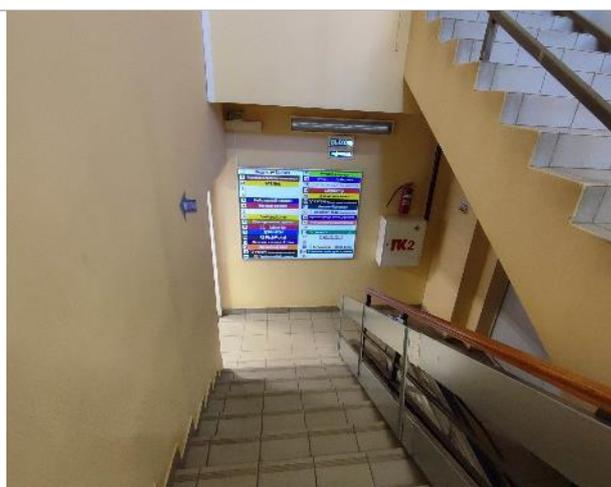


Фото 24. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 25. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 26. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 27. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 28. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 29. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 30. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 31. Внутренние помещения 1-го этажа.

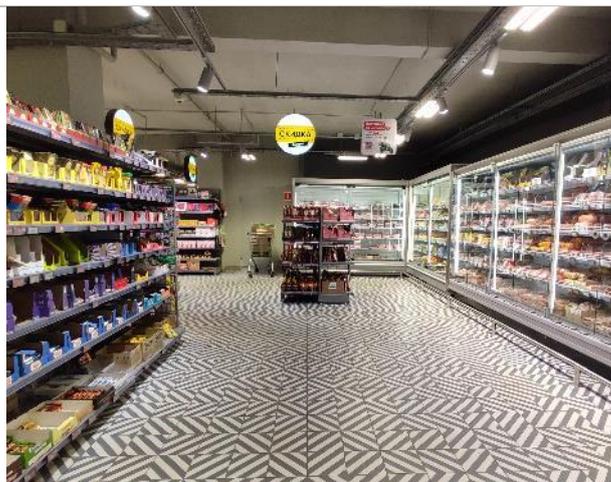


Фото 32. Внутренние помещения 1-го этажа.

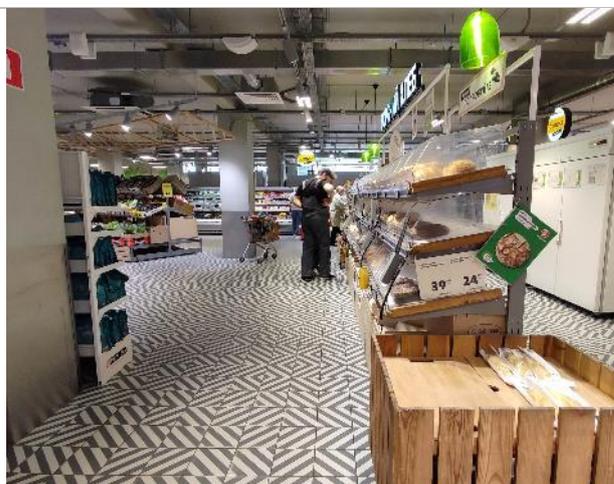


Фото 33. Внутренние помещения 1-го этажа.

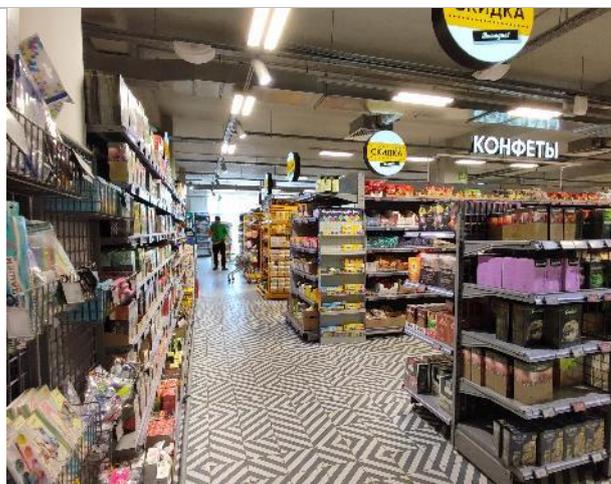


Фото 34. Внутренние помещения 1-го этажа.

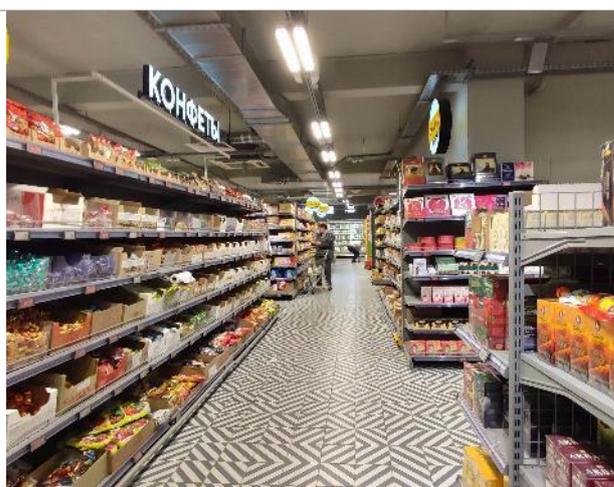


Фото 35. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 36. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 37. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 38. Внутренние помещения 1-го этажа.

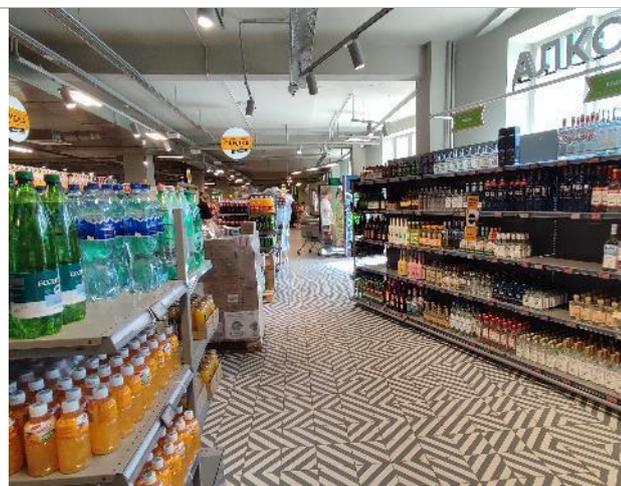


Фото 39. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 40. Внутренние помещения 1-го этажа.

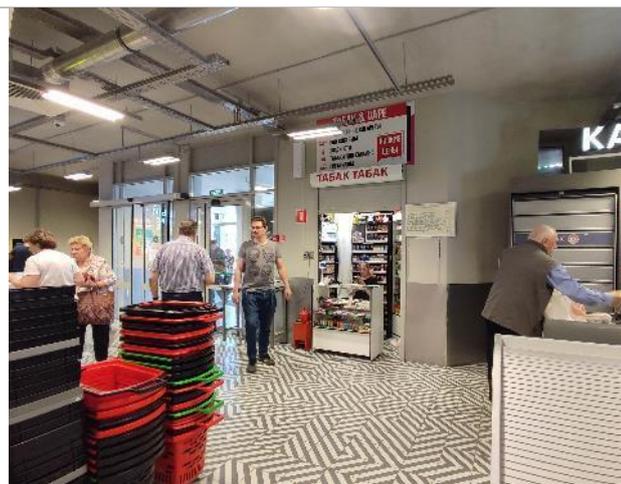


Фото 41. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 42. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 43. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 44. Внутренние помещения 1-го этажа.



Фото 45. Внутренние помещения 1-го этажа.

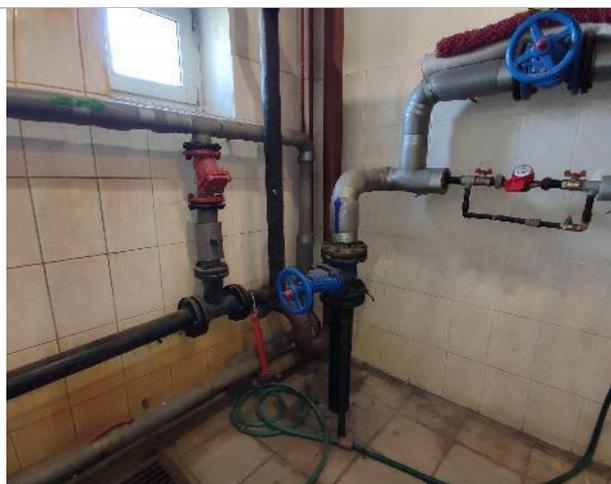


Фото 46. Внутренние помещения 1-го этажа.

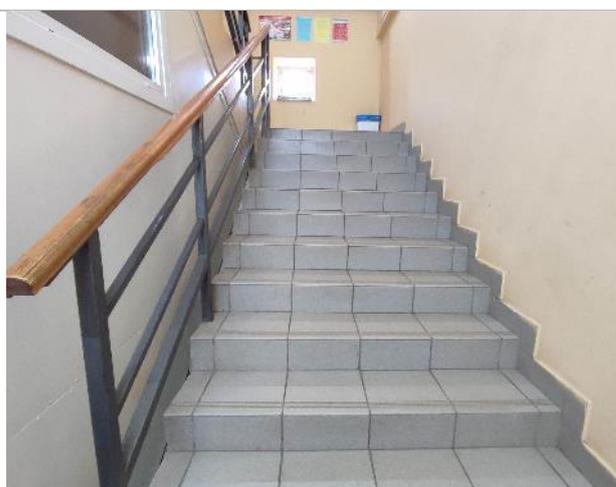


Фото 47. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 48. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 49. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 50. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 51. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 52. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 53. Внутренние помещения 2-го этажа.

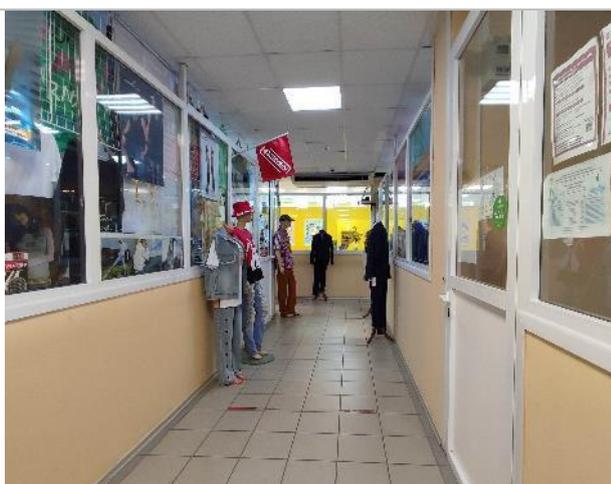


Фото 54. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 55. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 56. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 57. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 58. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 59. Внутренние помещения 2-го этажа.

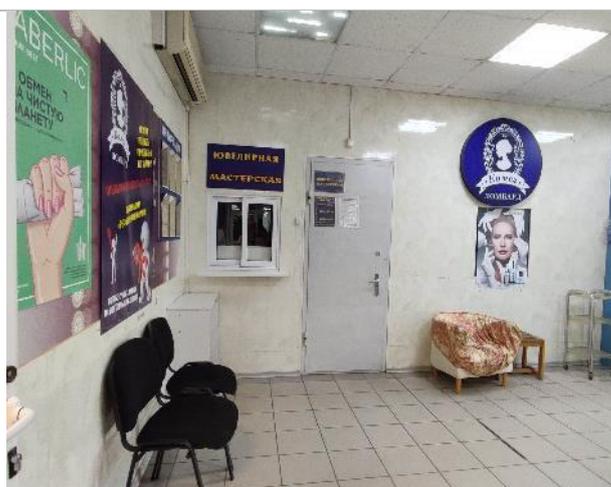


Фото 60. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 61. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 62. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 63. Внутренние помещения 2-го этажа.

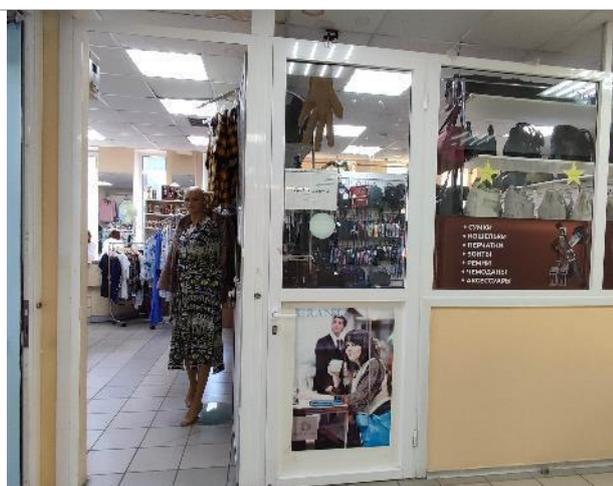


Фото 64. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 65. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 66. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 67. Внутренние помещения 2-го этажа.

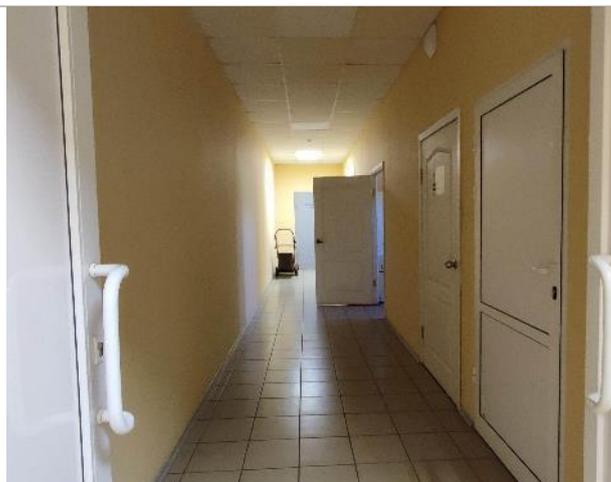


Фото 68. Внутренние помещения 2-го этажа.

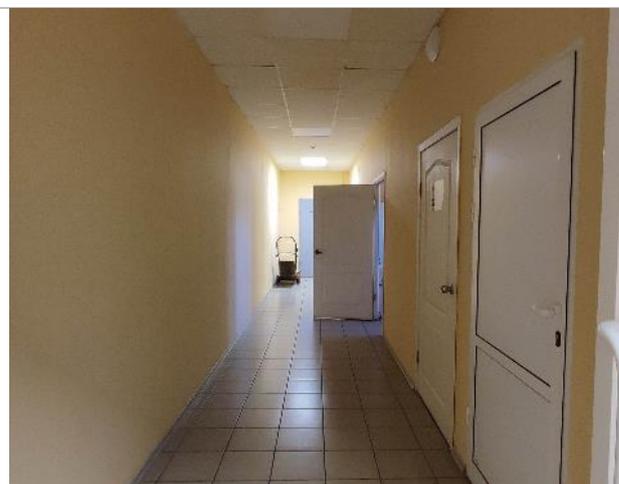


Фото 69. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 70. Внутренние помещения 2-го этажа.

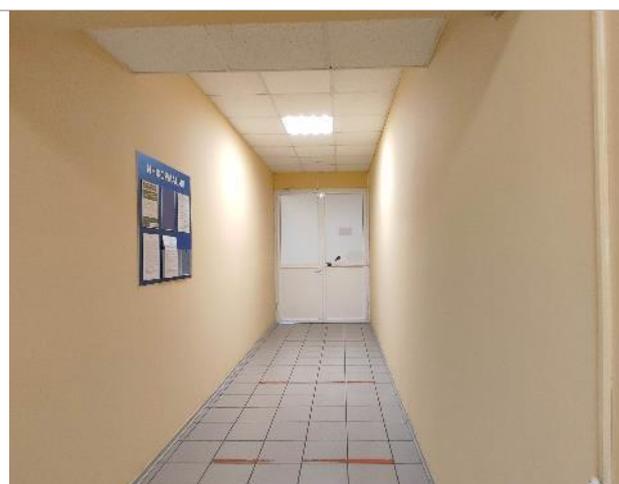


Фото 71. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 72. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 73. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 74. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 75. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 76. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 77. Внутренние помещения 2-го этажа.

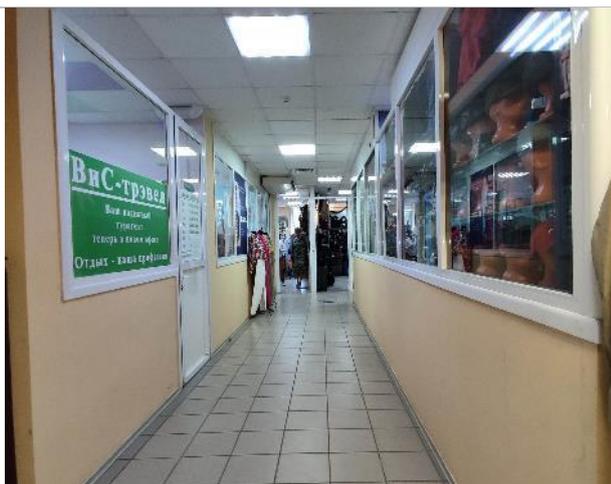


Фото 78. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 79. Внутренние помещения 2-го этажа.

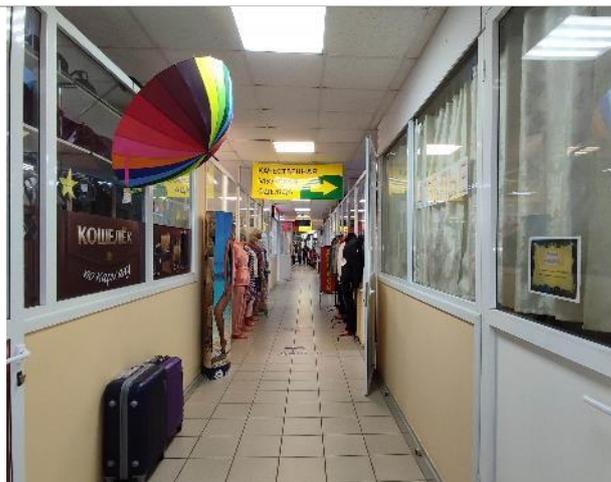


Фото 80. Внутренние помещения 2-го этажа.

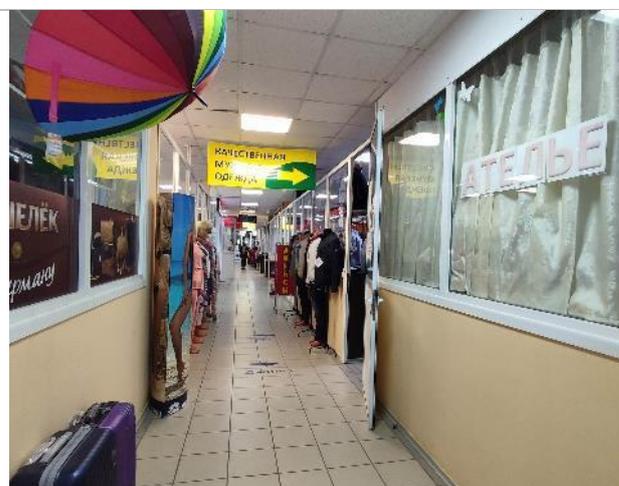


Фото 81. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 82. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 83. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 84. Внутренние помещения 2-го этажа.



Фото 85. Внутренние помещения 2-го этажа.

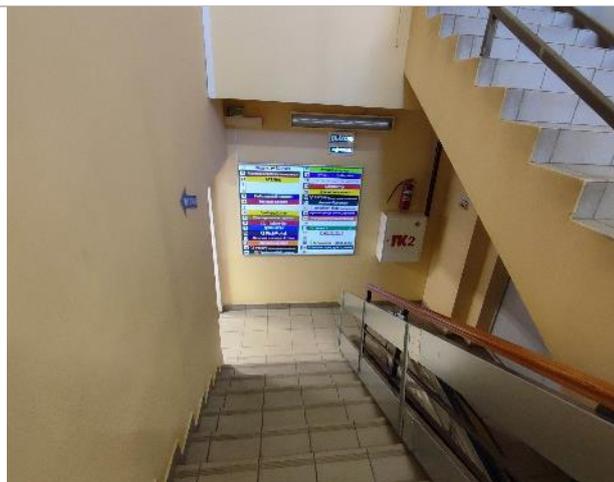


Фото 86. Внутренние помещения 2-го этажа.

Источник: данные визуального осмотра Исполнителя