

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-22 ОТ 06.12.2024 Г.

## ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:05:0010004:19795, ПЛОЩАДЬЮ 467,5 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПРОЕЗД ЗАГОРЬЕВСКИЙ, Д. 3, КОРП. 5, С УЧЕТОМ ПРАВ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 986 КВ. М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 77:05:0010004:30768, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И ВКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК-2"

### Заказчик:

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

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 4093, дата регистрации 09.07.2020 г.). Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22.09.1998 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-2" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 09.07.2020 за №4093).

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

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

### Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |            |
|--|------------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>  | <b>4</b>   |
| 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         |
| <b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>11</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>15</b>  |
| 3.1. Общие сведения об объекте оценки.....   | 15         |
| 3.2. Местоположение объекта оценки .....   | 17         |
| 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....   | 23         |
| 3.4. Классификация недвижимого имущества .....   | 30         |
| 3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....  | 30         |
| 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....   | 32         |
| 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....  | 34         |
| <b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>  | <b>35</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>38</b>  |
| 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки ..... | 38         |
| 5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2024 г. ....   | 40         |
| 5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....  | 48         |
| 5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2024 г. ....  | 50         |
| 5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2024 г. ....   | 65         |
| <b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>74</b>  |
| 6.1. Основные положения и терминология .....   | 74         |
| 6.2. Классификация основных средств .....  | 77         |
| 6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....   | 79         |
| 6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....   | 80         |
| 6.5. Этапы проведения оценки.....  | 82         |
| 6.6. Характеристика подходов к оценке .....  | 83         |
| 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....   | 89         |
| <b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>                              | <b>91</b>  |
| 7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....       | 91         |
| 7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....  | 91         |
| <b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>                                   | <b>121</b> |
| 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        |
| <b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>  | <b>130</b> |
| 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....  | 130        |
| 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....   | 130        |
| <b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>133</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>   | <b>134</b> |

**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

|   |   |
|---|---|
| <b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>  | Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5, в составе:  |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;</li> <li>• право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, влад. 3, корп. 5.</li> </ul>  |
| <b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</li> <li>• земельный участок – право долгосрочной аренды ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток-2".</li> </ul> Ограничения (обременения) прав: <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок – аренда;</li> <li>• нежилое помещение – доверительное управление, аренда.</li> </ul> В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: <ul style="list-style-type: none"> <li>• (а) состояние и местонахождение актива; и</li> <li>• (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</li> </ul> Таким образом, оценка помещения 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. |
| <b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b>  | Задание на оценку №22 от 19.11.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"   |
| <b>Дата составления Отчета</b>  | 06.12.2024 г.   |
| <b>Порядковый номер Отчета</b>  | ОКНИП-ТС-2566/20-22   |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки<sup>1</sup></b>                          | 67 839 000 (Шестьдесят семь миллионов восемьсот тридцать девять тысяч) руб. 00 коп.   |

<sup>1</sup> В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 07.06.2024 г.

|  |   |
|--|---|
| Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)                      | Не применялся   |
| Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)                  | 73 681 000 (Семьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча) руб.   |
| Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)                       | 62 478 000 (Шестьдесят два миллиона четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.  |
| Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС), в том числе:                         | <b>68 080 000 (Шестьдесят восемь миллионов восемьдесят тысяч) руб.</b>  |
| стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 986 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0010004:30768 (без учета НДС) | <b>Включена в стоимость помещения<sup>2</sup></b>   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости   | Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки |

## 1.2. Задание на оценку

|   |   |
|---|---|
| Объект оценки, включая права на объект оценки   | Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5, в составе:  |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей  | <ul style="list-style-type: none"> <li>нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;</li> <li>право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, влад. 3, корп. 5.</li> </ul>  |
| Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики                                | Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>нежилое помещение – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</li> <li>земельный участок – право долгосрочной аренды ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток-2".</li> </ul> |
| Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки |   |

<sup>2</sup> Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок – аренда;</li> <li>• нежилое помещение – доверительное управление, аренда.</li> </ul> <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"> <li>• (а) состояние и местонахождение актива; и</li> <li>• (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</li> </ul> <p>Таким образом, оценка помещения 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> |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".  |
| <b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b> | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"  |
| <b>Вид стоимости</b>  | Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" <sup>3</sup>   |
| <b>Предпосылки стоимости</b>  | <p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – 06.12.2024 г.;</li> <li>4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>   |
| <b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>                         | 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".).   |
| <b>Дата оценки</b>  | 06.12.2024 г.   |
| <b>Специальные допущения</b>  | 1. В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения и земельный участок, входящие в состав объекта оценки,   |

<sup>3</sup> 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".

зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое помещение и земельный участок сданы в аренду по долгосрочным договорам аренды. Оценка справедливой стоимости оцениваемых помещений и земельного участка, входящих в состав объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

2. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.

#### **Иные существенные допущения:**

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством 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 Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

#### **Ограничения оценки**

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

|   |  |
|---|--|
|   | 3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.  |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>   | Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Исполнителя.  |
| <b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>   | 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.<br><br>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок"). |
| <b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>   | Отсутствует  |
| <b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b> | Не требуется   |
| <b>Границы интервала, в которых может находиться стоимость</b>  | Определять не требуется  |
| <b>Формы представления итоговой стоимости</b>   | Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации  |
| <b>Срок оказания услуг Оценщиком</b>  | 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 06.12.2024 г.   |

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

|   |  |
|---|--|
| <b>Исполнитель</b>  | Акционерное общество "НЭО Центр"<br>(ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)   |
| <b>Почтовый адрес Исполнителя</b>   | 123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а  |
| <b>Место нахождения Исполнителя</b>   | 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4   |
| <b>Контактная информация Исполнителя</b>  | +7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru  |
| <b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>   | Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123112, г. Москва, внутригородская территория города федерального значения Муниципальный Округ Пресненский, наб. Пресненская, д. 12, помещ. 2/53). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г. |
| <b>Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя</b>  | Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г.<br><br>Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.<br><br>Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.                                       |
| <b>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"</b> | 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"   |
| <b>Оценщик</b>  | Соломенникова Татьяна Алексеевна<br>(СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)  |
| <b>Контактная информация оценщика</b>   | 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   |
| <b>Место нахождения Оценщика</b>  | 119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение 1/4  |
| <b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>                    | Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН - 1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")  |
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>                  | <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>   |
| <b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>                                     | <p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p> |
| <b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b> | <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата до 19.06.2027 г.</p>  |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>   | 16 лет  |
| <b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>                                | Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г. <sup>4</sup>   |
| <b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>      | 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 <sup>5</sup> .   |

<sup>4</sup> ООО "НЭО Центр" преобразован в АО "НЭО Центр"

<sup>5</sup> Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".  
URL: <http://srosovet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

|  |   |
|--|---|
|  | Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 16 лет   |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b> | Иные специалисты не привлекались  |
| <b>Заказчик</b>  | ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"<br>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.<br>ИНН 7728142469, КПП 770301001 |
| <b>Адрес места нахождения и почтовый адрес Заказчика</b>   | 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1  |

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

|   |   |
|---|---|
| <b>Применяемые стандарты оценки<sup>6</sup></b> | Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200  |
|   | Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200   |
|   | Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200  |
|   | Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200  |
|   | Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200   |
|   | Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200  |
|   | Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611  |
|   | Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н Указание Банка России от 25 августа 2015 года №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" |
|   | Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"   |

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

**Партнер  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

<sup>6</sup> 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, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 29.11.2024 г. — 14,78%<sup>7</sup>.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>8</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

<sup>7</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

<sup>8</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>9</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

8. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
10. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
11. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
12. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 29.11.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 06.12.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

<sup>9</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды, предоставленного Заказчиком.
15. В соответствии с подпунктом 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т.д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора аренды с приложениями к нему, с целью неразглашения коммерческой тайны.

16. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
17. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по всем подобранным объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.
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 рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.

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

Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение

товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

Те или иные расчеты, поправки всегда должны соответствовать рыночным реалиям. Оценивая недвижимость, оценщики должны учитывать типичную для рынка систему налогообложения, а не фактические затраты на уплату налогов собственником объекта недвижимости. Именно учет типичных для рынка расходов и доходов (как при эксплуатации объекта, так и при его реализации) позволяет говорить о рыночной стоимости.

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

Дополнительную повышающую корректировку на НДС производить нецелесообразно, так как это приводит к необоснованному завышению стоимости объекта оценки.

19. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.
20. 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 №22 от 19.11.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5, в составе:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, влад. 3, корп. 5.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:

- нежилое помещение – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
- земельный участок – право долгосрочной аренды ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".

Ограничения (обременения) прав:

- земельный участок – аренда;
- нежилое помещение – 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 помещения будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

Объект оценки представляет собой торговое помещение, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Пятерочка".

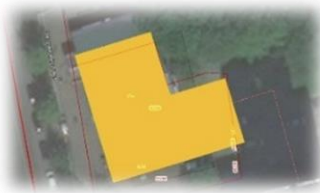
Общие сведения об оцениваемом нежилом помещении представлены в табл. 3.1, о земельном участке – в табл. 3.2.

**Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом помещении**

| Наименование                                      | Характеристика  |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости                          | Нежилое помещение торгового назначения  |
| Сегмент, к которому относится объект недвижимости | Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы   |
| Местоположение объекта недвижимости               | г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5<br>ЮАО, р-н Бирюлево Восточное<br>ст. м. "Улица Академика Янгеля"   |
| Правообладатель объекта недвижимости              | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев |

| Наименование  | Характеристика  |
|---|---|
|   | инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Состав передаваемых прав на объект недвижимости   | Право общей долевой собственности   |
| Правоудостоверяющий документ  | Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г.   |
| Наличие ограничений (обременений) прав  | Аренда, доверительное управление  |
| Общее описание объекта  | Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 467,5 кв. м   |
| Кадастровый номер помещения   | 77:05:0010004:19795   |
| Площадь объекта недвижимости, кв. м   | 467,5   |
| Этаж расположения   | 1   |
| Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)   | 60 790 000,00   |
| Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб. (НДС не учитывается) <sup>10</sup> | 42 773 000,00   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 44 099 003,85   |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м   | 94 329,42   |

Границы здания, в котором расположено оцениваемое помещение (<https://pkk.rosreestr.ru/>)



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               | Адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, проезд Загорьевский, влад. 3, корп. 5<br>ЮАО, р-н Бирюлево Восточное<br>ст. м. "Улица Академика Янгеля"                       |
| Собственник/Правообладатель объекта недвижимости  | Собственник - Департамент городского имущества г. Москвы;<br>Арендатор - ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток-2"                    |
| Состав передаваемых прав на объект недвижимости   | Право долгосрочной аренды   |
| Наличие ограничений (обременений) прав            | Аренда  |
| Правоудостоверяющий документ                      | Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-051318 от 02.10.2017 г. (срок до 31.05.2066 г.); |

<sup>10</sup> В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 07.06.2024 г.



| Наименование  | Характеристика  |
|---|---|
|   | Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г. от 15.07.2020 г.;                              |
|   | Выдача дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в городе Москве от 15.07.2021 г.;                      |
|   | Дополнительное соглашения к договору аренды земельного участка от 16.02.2022 г.   |
| Общее описание объекта                              | Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания      |
| Целевое назначение объекта недвижимости             | Земли населенных пунктов  |
| Вид разрешенного использования объекта недвижимости | Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)) |
| Площадь земельного участка, соток                   | 9,86  |
| Кадастровый номер объекта недвижимости              | 77:05:0010004:30768   |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб.      | 26 517 612,18   |
| Арендная плата за земельный участок, руб.           | 397 764,18  |
| Кадастровая стоимость, руб./сотка                   | 2 689 413,00  |

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



Источник: данные правоудостоверяющих документов

## 3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, р-н Бирюлево Восточное, проезд Загорьевский, вл. 3, корп. 5.

### Краткая характеристика Южного административного округа<sup>11</sup>

Южный административный округ (ЮАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Один из двух округов Москвы (вместе с Центральным), не имеющих территорий за пределами МКАД (не считая территории развязок МКАД с внешней стороны).

Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 768 752 чел. (2024 г.).

Южный округ занимает площадь 131,177 кв. км — это 12,2% территории Москвы. С севера он ограничен Ленинским проспектом, с юга — МКАД, с востока — долиной Москвы-реки, с запада — долиной реки Котловки и массивом Битцевского леса.

На территории округа расположены станции Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Люблинско-Дмитровской и Каховской линий метро, а также станции "Шаболовская" и "Ленинский проспект" Калужско-Рижской линии и станция "Лесопарковая" Бутовской линии.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений. В округе расположено 555 учреждений образования; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные

<sup>11</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Южный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ); <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuao.html>

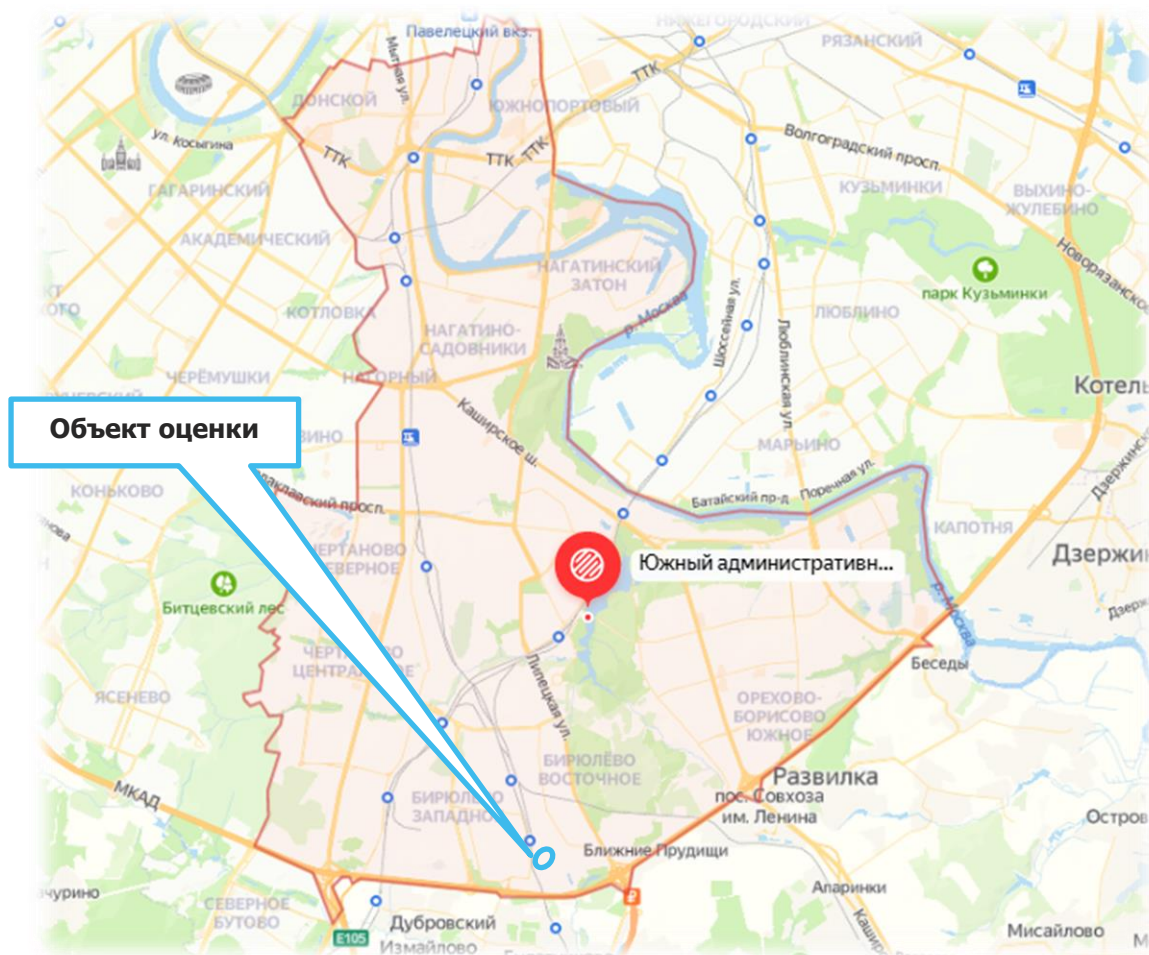
залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня.

На территории округа размещено 1 803 спортивных объектов, в том числе: бассейнов — 11, мини-бассейнов в детских садах — 76, стадионов — 21, спортивных залов — 288, спортивных площадок — 481, 1 горнолыжная база, Московский центр боевых искусств, конноспортивный комплекс "Битца" и 14 спортивных комплексов.

Природный комплекс округа включает в себя лесопарки, парки, скверы, бульвары, озелененные территории, долины рек. На территории ЮАО расположено 72 водоема (в том числе: малых рек, ручьев — 22; прудов — 50) площадью 222,57 гектаров, что составляет порядка 24% общей площади водных поверхностей Москвы.

На территории ЮАО располагаются различные архитектурные и исторические памятники, такие как: Государственный историко-архитектурный художественный и ландшафтный музей-заповедник "Царицыно", долина реки Городни, усадьба Загорье, Аршиновский парк, музей-заповедник "Коломенское".

**Рисунок 3.1. Карта Южного административного округа**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Краткая характеристика района Бирюлево Восточное, в котором расположен объект оценки<sup>12</sup>**

Район Бирюлево Восточное входит в состав 16 районов Южного административного округа Москвы.

Район занимает территорию в 1 446,2 га, в нем насчитывается 36 улиц, станций метро нет. Численность проживающего здесь населения составляет 156 160 чел. (2024 г.). Около половины территории занимает уникальный дендропарк, созданный в 1938 году инженером-дендрологом В. К. Полозовым.

На западе граничит с районом Бирюлево Западное, на востоке — с районами Орехово-Борисово Южное и Орехово-Борисово Северное, на севере — с районом Царицыно, на юге — с Ленинским районом Московской области.

Основная транспортная магистраль района — Липецкая улица. По территории района протекают реки Черепишка, Язвенка и частично Городня.

В состав района входят 4 микрорайона Бирюлево Восточное (1А, 1Б, 2, 3) и 6 микрорайонов Загорья (2А, 3А, 4, 5, 6, 6Г), а также на территории бывшего комбината хлебопродуктов завершено строительство нового микрорайон — "Царицыно", на бывшей территории промзоны №28 "Ленино" ведется строительство нового микрорайона — "Царицыно-2".

Улично-дорожная сеть достаточно развита, однако выехать в центр города и на МКАД можно лишь через Липецкую улицу, являющуюся составной частью трассы М4, которая берет на себя не только транспортный поток района, но и юго-востока Подмосковья, что порой снижает ее пропускную способность. Система общественного транспорта представлена только наземным транспортом:

- железнодорожные станции: станция Бирюлево-Товарная и платформа Бирюлево-Пассажирская Павелецкого направления МЖД, станция Царицыно Курского направления МЖД;
- автобусные маршруты.

Большая часть района была застроена еще в 1970—1980-х годах, в 2000-е годы строительство жилья велось преимущественно на территории микрорайона 6 "Г" Загорья, входящего в район Бирюлево Восточное. В течение последних 10 лет активное строительство велось в микрорайоне "Царицыно" и "Загорье".

Восточное Бирюлево имеет развитую спортивную, развлекательную и социально-бытовую инфраструктуру.

Также в районе расположены свыше 30 промышленных предприятий, среди них:

- Мясоперерабатывающий комбинат "БиКом";
- Завод детских игрушек "Огонек";
- ОАО "Деревообрабатывающий комбинат №1";
- ЗАО "Связь инжиниринг".

Для нужд населения в районе функционируют 2 детские и 2 взрослые поликлиники, кожно-венерологический диспансер, Центр социальной и медицинской реабилитации инвалидов и Станция скорой медицинской помощи.

Образовательная система здесь представлена 13 школами, 28 дошкольными образовательными учреждениями, 4 колледжами и специальной общеобразовательной школой. Кроме того, в районе работают дополнительные образовательные структуры для развития детей и подростков, а также Всероссийский селекционно-технологический институт питомниководства и садоводства РАСН.

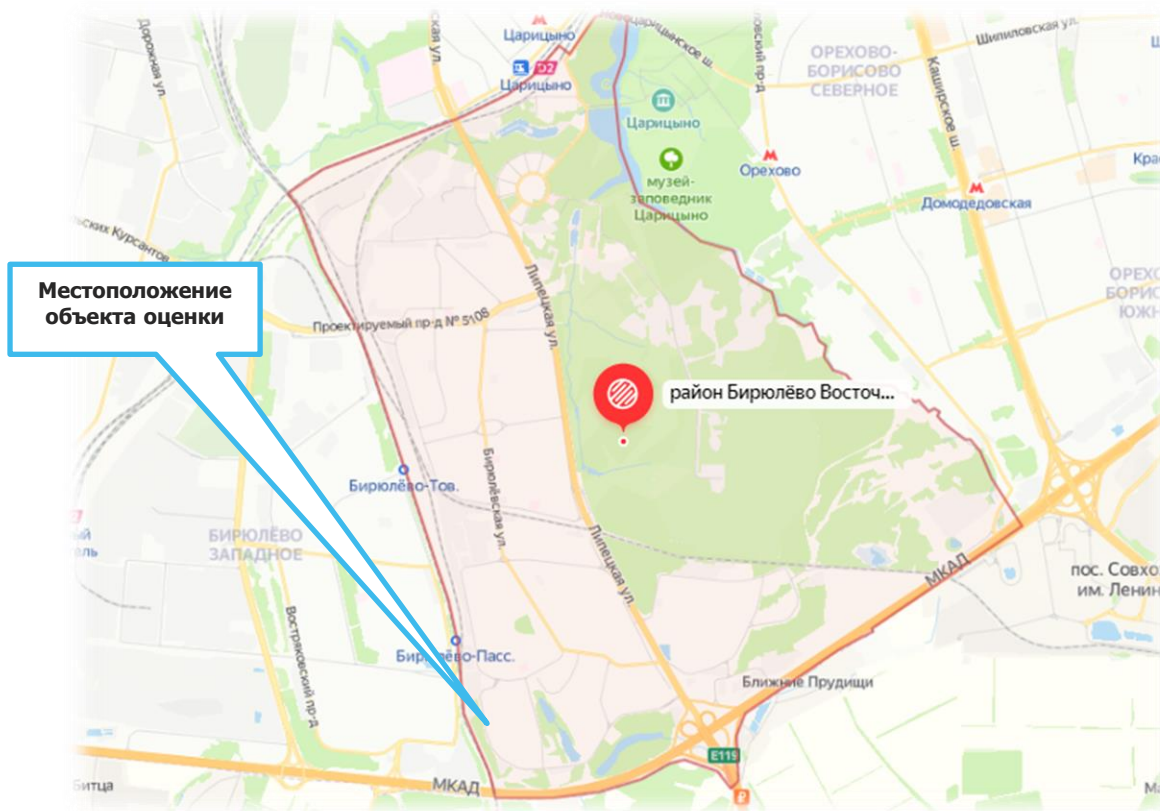
Несмотря на обильное озеленение, Бирюлево Восточное входит в число районов с неблагоприятной экологической обстановкой. По мнению аналитиков Городского центра экологических программ, он

<sup>12</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Бирюлево\\_Восточное](https://ru.wikipedia.org/wiki/Бирюлево_Восточное); [http://bv.mos.ru/our\\_district/](http://bv.mos.ru/our_district/);  
<https://www.moscowmap.ru/okrugayuaobiryulevo-vostochnoye.html>

занимает третье место в рейтинге худших районов Москвы по этому показателю. На экологию района, по большей части, влияет экологическая обстановка соседнего Бирюлево Западное, где расположена обширная промышленная зона №28а, на территории которой находятся ТЭЦ-26, завод по переработке твердых бытовых отходов, плодоовощная база, пивоваренный завод "EFES Pilsner".

Карта района Бирюлево Восточное представлена на рисунке ниже (Рисунок 3.2).

**Рисунок 3.2. Карта района Бирюлево Восточное**



Источник: <http://yandex.ru/images/>

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

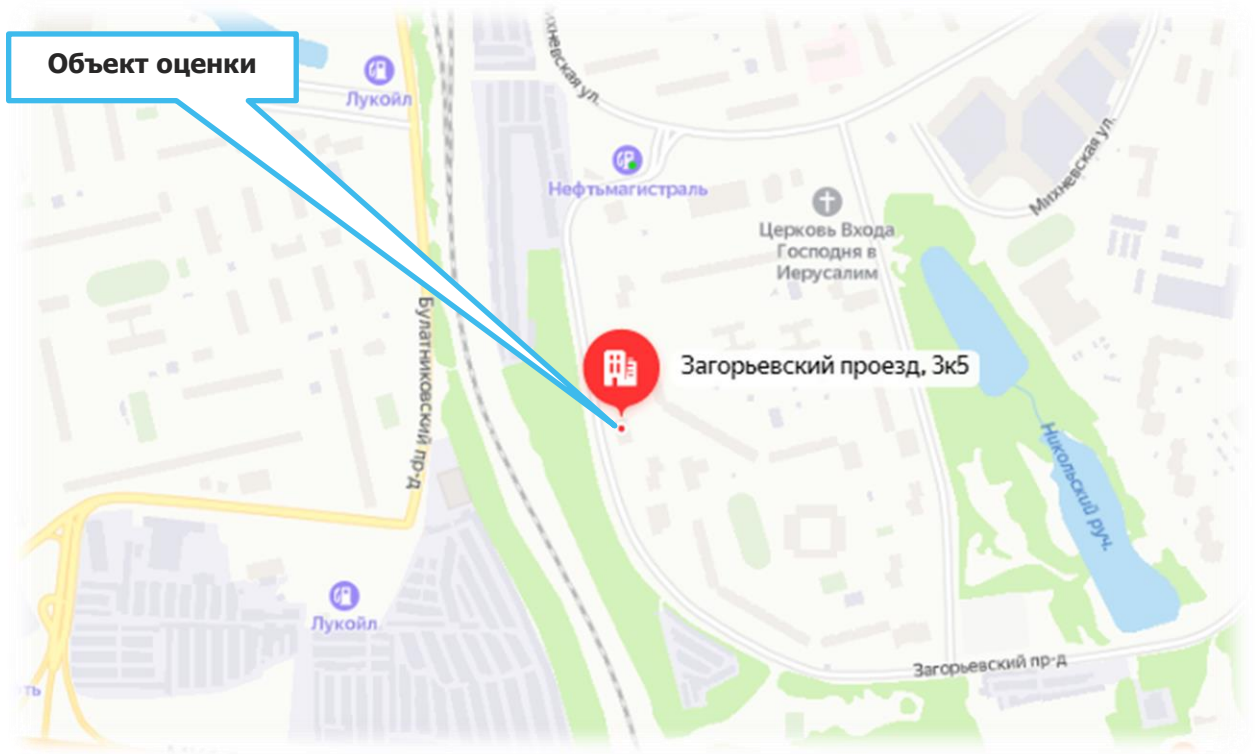
**Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки**

| Наименование                                   | Характеристика   |
|--|--|
| Месторасположение                              | г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5  |
| Район расположения                             | ЮАО, р-н Бирюлево Восточное  |
| Станция метро                                  | ст. м. "Улица Академика Янгеля"  |
| Удаленность от метро                           | от 60 до 65 мин. пешком  |
| Линия домов                                    | 1-я линия  |
| Типичное использование окружающей недвижимости | Жилая и коммерческая   |
| Транспортная доступность                       | Хорошая: ближайшая остановка общественного наземного транспорта "Магазин" расположена на расстоянии 50 м, ближайшая станция метрополитена "Улица Академика Янгеля" расположена на расстоянии 5,3 км, ж/д станция "Бирюлево" на расстоянии 870 м. Основной транспортной магистралью являет Загорьевский проезд. |
| Плотность и тип застройки                      | Средняя  |
| Состояние окружающей среды (локальное)         | Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый   |
| Социальная инфраструктура                      | Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры  |

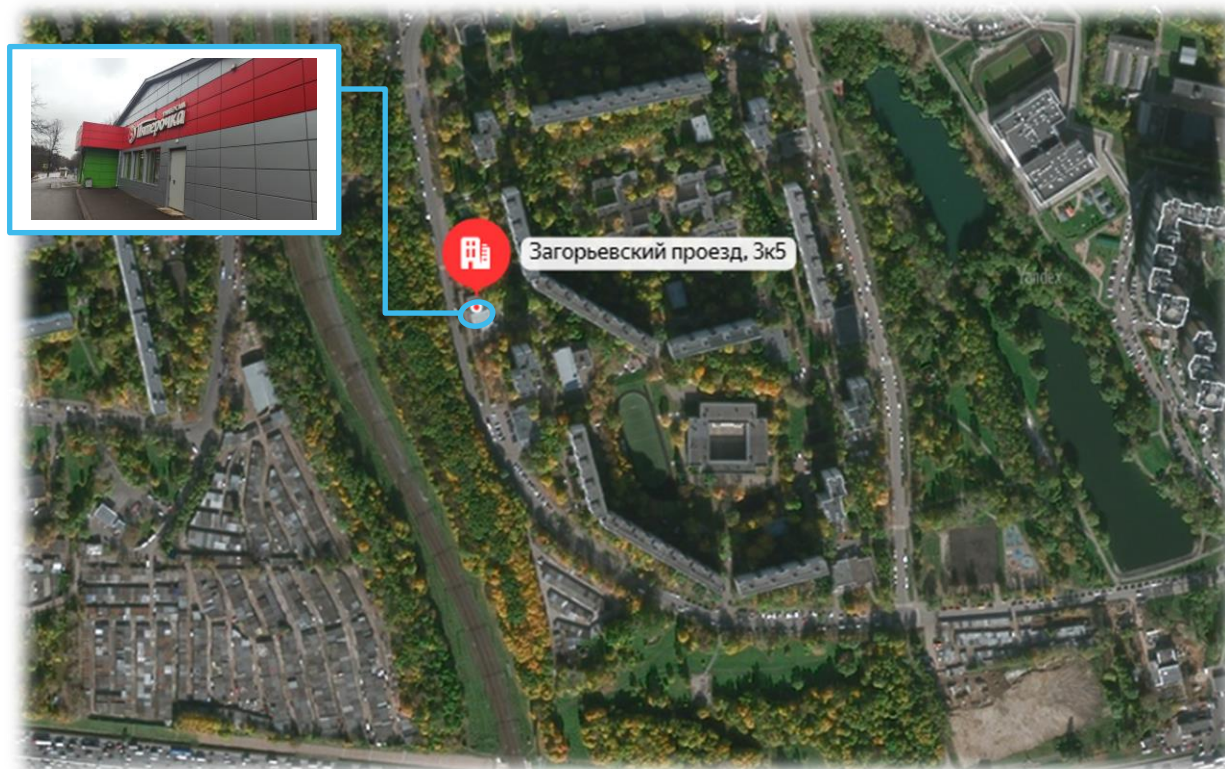
| Наименование                       | Характеристика   |
|------------------------------------|--|
| Социальная репутация               | Район отличается устойчивым уровнем спроса на коммерческую и жилую недвижимость  |
| Внешнее благоустройство территории | Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары |

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### Рисунок 3.3. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Рисунок 3.4. Местоположение объекта оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)**

Источник: <http://maps.yandex.ru>

### **Локальное местоположение**

Объект оценки расположен в районе Бирюлево Восточное Южного административного округа г. Москвы, на первой линии домов Загорьевского проезда.

Ближайшая остановка общественного наземного транспорта "Магазин" расположена на расстоянии 50 м, ближайшая станция метрополитена "Улица Академика Янгеля" расположена на расстоянии 5,3 км, ж/д станция "Бирюлево" на расстоянии 870 м. Основной транспортной магистралью является Загорьевский проезд. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком.

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

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

### **Выводы из анализа характеристик местоположения оцениваемого объекта**

Местоположение объекта оценки характеризуется средней 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 спальном районе многоэтажной застройки с развитой социальной инфраструктурой, в пешей доступности от остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения.

#### *Основные недостатки объекта оценки:*

- удаленность от станции метро (в районе отсутствует станция метро в пешей доступности).

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

### **3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **Анализ достаточности и достоверности информации**

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

- копию выписки ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г.;
- копию договора аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копию соглашения №1 от 25.06.2021 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копию договора перенайма нежилого помещений от 30.09.2019 г. по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №5 от 12.10.2021 г. к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №6 от 01.02.2023 г. к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.02.2010 г.;
- копию договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-051318 от 02.10.2017 г. (срок до 31.05.2066 г.);
- копию дополнительного соглашения от 15.07.2020 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения от 15.07.2021 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения от 16.02.2022 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копию уведомления об индексации ежемесячной арендной платы исх. №190447 от 13.10.2022 г.
- копию технического паспорта здания от 13.05.2016 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 помещение зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов

владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

**Допущение.** По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.

**Допущение.** В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду (до 20.11.2031 г.). Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>13</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>14</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

#### **Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях**

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания (магазин "Пятерочка").

Сведения о физических свойствах и технических характеристиках здания, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.4).

#### **Таблица 3.4. Описание физических свойств здания, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение**

| Наименование                       | Характеристика                      |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Общая характеристика здания</b> |                                     |
| Объект недвижимости                | Нежилое здание                      |
| Назначение объекта                 | Нежилое здание торгового назначения |
| Текущее использование здания       | Магазин                             |
| Год постройки                      | 1989                                |

<sup>13</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.14 раздела 5.5.7 Отчета

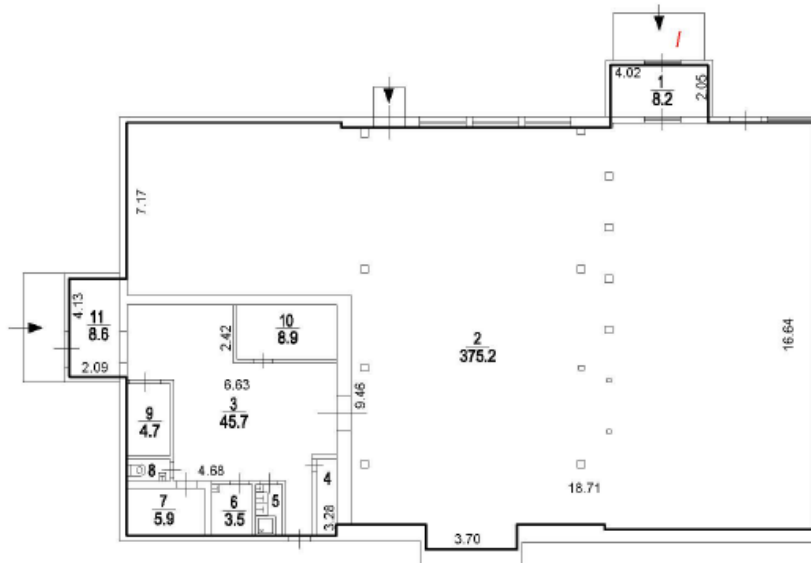
<sup>14</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета



| Наименование  | Характеристика   |
|---|--|
| Срок полезной службы, лет   | 58 <sup>15</sup>   |
| Год проведения капитального ремонта   | –  |
| Принадлежность к памятникам архитектуры   | Нет  |
| Площадь здания, кв. м   | 470,9  |
| Этажность   | 1  |
| Наличие витринного остекления   | Есть   |
| Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки         | Отсутствует  |
| <b>Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения</b>      |  |
| Наружные и внутренние капитальные стены   | Панели типа "Сэндвич"  |
| Фундамент   | Железобетонные блоки   |
| Материал перекрытия   | Балки металлические  |
| 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 |
| <b>Объемно-планировочные решения оцениваемого здания</b>                                      |  |
| Текущее использование здания  | Магазин  |
| Площадь здания, кв. м   | 470,9  |
| Площадь оцениваемого помещения, кв. м   | 467,5  |
| Этажность   | 1 этаж   |
| Наличие подвальных помещений  | Нет  |
| Площадь подвала, кв. м  | -  |
| Планировка этажа  | Свободная  |
| Внутренняя отделка  | Стандарт (ремонт не требуется)   |
| <b>Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение</b> |  |
| Отопление   | +  |
| Водоснабжение   | +  |
| Канализация   | +  |
| Электроосвещение  | +  |
| Система пожарной сигнализации   | +  |
| Охрана здания и прилегающей территории  | +  |

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра; <https://pkk.rosreestr.ru/>

<sup>15</sup> 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.

**Рисунок 3.5. План оцениваемого помещения**

Источник: выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 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 г. Москвы.

#### **Информация об инженерных коммуникациях**

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

- электроэнергия – договор с АО "Мосэнергосбыт";
- водоснабжение и водоотведение – договор с АО "Мосводоканал".

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

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

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

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

#### **Информация о прошлых, ожидаемых доходах и затратах**

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды и дополнительных соглашений к нему. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды

по действующему договору аренды объекта оценки соответствуют среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта (Таблица 5.12<sup>16</sup>).

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

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

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

Согласно п. 8.2. Договора аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г., изменение условий Договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон и оформляются дополнительными соглашениями.

Согласно п. 8.4. Договора аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г., Договор может быть досрочно расторгнут по требованию арендодателя в судебном порядке в следующих случаях:

- если арендатор пользуется переданным в аренду помещением с нарушением условий договора, а именно не в соответствии с целями, определенными в п. 1.9. договора (эксплуатация магазина продовольственных и непродовольственных товаров, оказание услуг в сфере бытового обслуживания населения, размещение офиса);
- если арендатор существенно ухудшает помещение и/или содержит помещение в состоянии, угрожающем аварией, пожаром и/или создающем угрозу жизни населению;
- если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока не вносит арендную плату.

Согласно п. 8.5. Договора аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г., Договор аренды может быть досрочно расторгнут в одностороннем судебном порядке по инициативе Арендатора путем одностороннего отказа от его исполнения в следующих случаях:

- если арендодатель не предоставляет помещение в пользование арендатору, либо создают препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями договора или использованием помещения в целях, указанных в п. 1.9. договора;
- если переданное арендатору помещение 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 помещения при заключении договора;
- если арендодатель не производит в установленные договором сроки капитальный ремонт помещения;
- если арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования по назначению, указанному в п. 1.9. договора.

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

Согласно п. 7 дополнительного соглашения №5 от 12.10.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г., договор дополнен п. 8.6. Согласно п. 8.6., арендатор вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно уведомив арендодателя не менее чем за 3 (три) месяца. Указанный срок исчисляется со дня отправки соответствующего уведомления арендатором арендодателю.

<sup>16</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.11-5.14 раздела 5.5 Отчета

Односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора со стороны Арендодателя договором аренды не предусмотрен.

Начиная с 01 ноября 2022 года и не чаще 1 раза в год, ежемесячная арендная плата может индексироваться Арендодателем на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий календарный год, но не более чем на 5% (пять процентов), что зафиксировано в дополнительном соглашении №5 от 12.10.2021 г. к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.

Согласно представленному Заказчиком дополнительному соглашению №6 от 01.02.2023 г. к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.02.2010 г. стороны пришли к соглашению, что в период с 01 ноября 2022 года по 31 декабря 2023 года (включительно) ежемесячная основная арендная плата не подлежит индексации.

**Согласно рекомендациям АРБ<sup>17</sup>** при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете:

- 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 Отчете.

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 действующему договору аренды, рыночным данным. Арендная ставка по действующему договору аренды с учетом индексации в 2024 г. составляет 16 249 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (с учетом индексации в следующем году).

По данным аналитических агентств, арендные ставки на помещения торгового назначения составляют:

- Согласно данным NF Group<sup>18</sup> ставки в супермаркетах площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15,2 до 55,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,7 до 45,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС). (Таблица 5.12).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что арендная ставка по действующему договору аренды с учетом индексации в 2024 г. на уровне 16 249 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (с учетом индексации в следующем году), соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта (нижняя граница диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определяется с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным в Договоре аренды.

<sup>17</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

<sup>18</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskvy-3-kvartal-2024>

**Таблица 3.5. Основные условия Договора аренды и дополнительных соглашений**

| № договора  | Арендуемая площадь, кв. м | Дата заключения | Срок договора, месяцев | Дата окончания | 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 | Коммерческие условия  |
|---|---------------------------|-----------------|------------------------|----------------|--|--|--|---|
| Договор аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010   | 470,90                    | 01.12.2010      | 122                    | 01.12.2020     | 635,59   | 359 161,20   | 299 301,00   | Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением, а также плату за земельный участок. Величина дополнительной арендной платы покрывает фактически понесенные Арендодателем затраты по обеспечению помещения электроэнергией, услугами связи, услугами теплоснабжения, водоснабжения, канализации (оп показаниям приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета - по выставяемым соответствующими организациями счетам). Пролонгация с уведомлением за 30 дней. |
| Акт приема-передачи   |                           | 21.10.2011      |                        |                |  |  |  |   |
| Соглашение №1 о переуступке прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 | 470,90                    | 25.06.2012      |                        |                | 635,59   | 359 161,20   | 299 301,00   | Переуступка   |
| Акт приема-передачи   |                           | 01.02.2013      |                        |                |  |  |  |   |
| ДС №2 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010  | 467,50                    | 22.08.2014      |                        |                | 684,39   | 383 943,32   | 319 952,77   | Изменение основной арендной платы   |
| ДС №1 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010  | 467,50                    | 17.08.2017      |                        |                | 684,39   | 383 943,32   | 319 952,77   | Согласован перенайм помещения   |
| ДС №2 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010  | 467,50                    | 23.01.2019      |                        |                | 684,39   | 383 943,32   | 319 952,77   | про НДС   |
| Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г. (перепланировка) | 467,50                    | 30.09.2019      |                        |                | 684,40   | 383 945,72   | 319 954,77   | Изменения площади в связи с перепланировкой   |
| Договор перенайма нежилого помещений  | 467,50                    | 30.09.2019      |                        |                | 684,39   | 383 944,52   | 319 953,77   |   |
| Акт приема-передачи   | 467,50                    | 17.03.2020      |                        |                |  |  |  |   |
| ДС №5 от 12.10.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010                           | 467,50                    | 12.10.2021      |                        | 20.11.2031 г.  | 1 283,42   | 720 000,00   | 600 000,00   | Начиная с 01 ноября 2022 года и не чаще 1 раза в год, ежемесячная арендная плата может индексироваться Арендодателем на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год, но не более чем на 5% (пять процентов).   |
| Уведомление об индексации ежемесячной арендной платы исх. №190447 от 13.10.2022 г.                      | 467,50                    | 13.10.2022      |                        |                | 1 347,59   | 756 000,00   | 630 000,00   |   |
| ДС №6 от 01.02.2023 г. к Договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010                           | 467,50                    | 01.02.2023      |                        |                | 1 347,59   | 756 000,00   | 630 000,00   | Стороны пришли к соглашению, что в период с 01 ноября 2022 года по 31 декабря 2023 года (включительно) ежемесячная основная арендная плата не подлежит индексации.  |
| <b>ИТОГО</b>  |                           |                 |                        |                |  |  |  |   |

Источник: данные Заказчика

### 3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

**ОСПИ** — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

**X<sub>в</sub>** — хронологический возраст анализируемых объектов;

**H<sub>ОКОС</sub>** — 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<sub>ЕНАО</sub>** — 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<sub>MS</sub>, V<sub>ОКОС</sub>, V<sub>ЕНАО</sub>** — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

**Таблица 3.6. Определение срока полезной службы оцениваемого здания**

| Наименование объекта   | Нежилое здание                                |
|--|---|
| Местоположение объекта   | г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5 |
| Площадь, кв. м   | 467,5   |
| Год постройки/реконструкции  | 1989  |
| Хронологический возраст  | 35  |
| Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift | 50  |

| Наименование объекта   | Нежилое здание |
|--|----------------|
| Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift  | 15             |
| Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"   | 65             |
| Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"  | 30             |
| Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" | 59             |
| Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"  | 24             |
| Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет  | 58             |
| <b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>  | <b>23</b>      |

*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 здание, в котором находится оцениваемое помещение, подведены все центральные 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 29.11.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 06.12.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

**Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки**

| Наименование                         | Комментарий  |
|--------------------------------------|--|
| Дата проведения визуального осмотра  | 29.11.2024 г.  |
| Представитель Исполнителя            | Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"   |
| Представитель Заказчика              | Осмотр проведен без представителя Заказчика  |
| Текущее использование объекта оценки | Торговое помещение   |
| 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 3.8. Фотографии объекта оценки**



**Фотография 3.1. Подъездные пути**



**Фотография 3.2. Подъездные пути**



**Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания**



**Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания**



**Фотография 3.5. Входная группа**



**Фотография 3.6. Фасад здания**



**Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений**



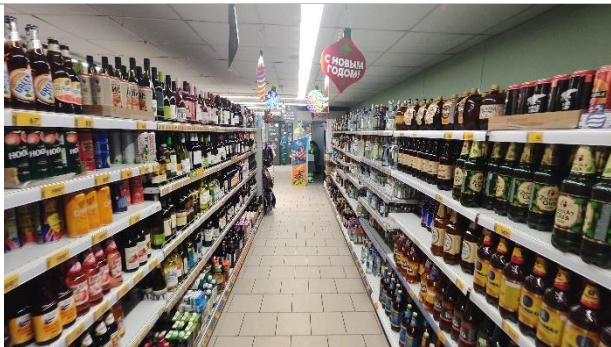
**Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений**



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>19</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>20</sup> 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 Statrielt<sup>21</sup>, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 3–16 мес.

На основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, Исполнитель принял срок экспозиции равным среднему значению 7 мес. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

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

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3588-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-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 г. Москвы, 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 здание, в котором находится оцениваемое помещение, является их текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование в качестве помещения 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).

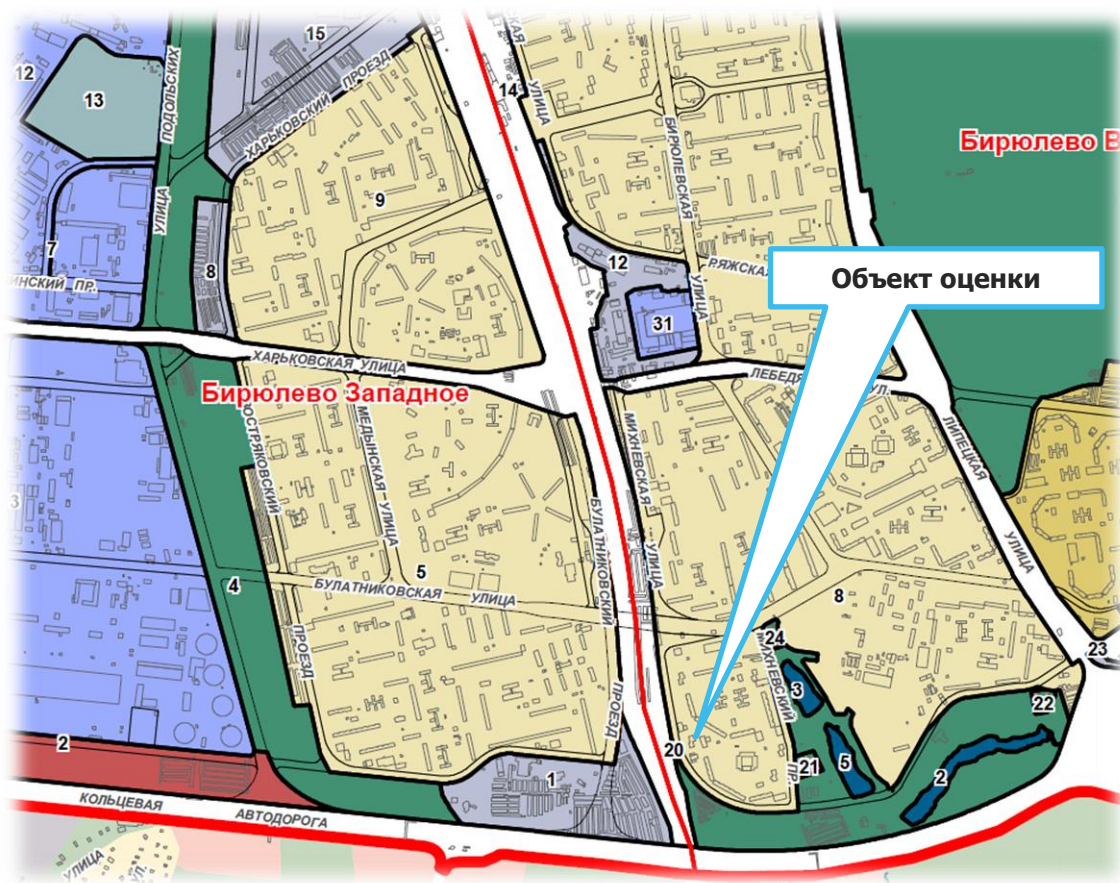
**Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

| Критерий анализа                 | Анализ  |
|----------------------------------|---|
| <b>Юридическая правомочность</b> | <p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных 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. Москвы, территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Москвы 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 – Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)).</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке коммерческих зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию</p> |
| <b>Физическая возможность</b>    | <p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют</p>   |




| Критерий анализа   | Анализ   |
|--|--|
| <b>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</b> | <p>определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения торгового здания (магазина).</p> <p>Рассматриваемый земельный участок расположены в районе Бирюлево Восточное в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и ж/д станции. 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 (магазина).</p> |
| <b>Вывод</b>   | <b>Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания</b>  |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"




**Рисунок 4.1. Расположение объекта оценки на карте Генерального плана г. Москвы**



**1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

-  - многофункциональные общественные зоны
-  - многофункциональные парковые зоны
-  - специализированные общественные зоны
-  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий

**2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

-  - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
-  - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
-  - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

Источник: [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/)

**Анализ земельного участка с существующими улучшениями**

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение о хорошем состоянии здания, в котором находится оцениваемое помещение, 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 нежилого помещения является его использование в соответствии с функциональным назначением в качестве торгового помещения.

## 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 влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки<sup>22</sup>

- По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2024 года рост ВВП увеличился до +2,9% г/г после +2,4% г/г в августе. С исключением сезонного фактора рост на +0,5% м/м SA после -0,4% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре увеличился до +3,2% г/г после +2,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности также ускорение: +9,9% после +9,4% месяцем ранее. С исключением сезонности в сентябре промышленность выросла на +0,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.
- Рост объема строительных работ в сентябре в годовом выражении был околонулевым после +0,1% г/г в августе. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +7,2% после +6,9% месяцем ранее. В целом же за 9 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.
- Рост объемов оптовой торговли в сентябре ускорился до +2,7% г/г после +0,8% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +22,3% после +23,7% месяцем ранее. В целом за 9 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.
- В сентябре наблюдался прирост выпуска продукции сельского хозяйства к уровню прошлого года на +0,2% г/г после -14,2% г/г в августе, обусловленных в основном сдвигом "вправо" уборки зерновых и зернобобовых культур. При этом к уровню двухлетней давности рост в сентябре составил +11,7%. В целом за 9 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г. 1 Данные за 2023 год и за март–август 2024 года были скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных. 2 По предварительным данным Росстата, в сентябре увеличилось производство основных продуктов животноводства, в частности, мяса – на +2,8% г/г и яиц – на +1,5% г/г.
- В сентябре динамика грузооборота транспорта в годовом выражении составила -0,4% г/г после +1,4% г/г в августе. К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,6% месяцем ранее. При этом отмечается увеличение темпов роста грузооборота по

<sup>22</sup><https://economy.gov.ru>

автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 9 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.

- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре вырос на +5,5% г/г в реальном выражении после +4,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности – +18,1%, как и месяцем ранее. С учетом сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.
- Оборот розничной торговли в сентябре показал рост на +6,5% г/г в реальном выражении после +5,1% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +21,2% после +20,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора оборот вырос на +0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,8% г/г.
- Объем платных услуг населению в сентябре увеличился на +1,9% г/г после +2,3% г/г в августе. К уровню двухлетней давности – +9,2% после +10,6%. С учетом сезонного фактора -0,4% м/м SA. За 9 месяцев 2024 года прирост составил +3,5% г/г.
- Инфляция в сентябре замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе.
- Уровень безработицы четвертый месяц подряд держится на исторических минимумах, по состоянию на конец сентября она оценивается в 2,4% от рабочей силы.
- Темпы роста заработной платы в августе (по последним оперативным данным) остаются высокими. В номинальном выражении рост составил +17,4% г/г после +18,0% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,7% г/г после +8,1% г/г. По итогам 8 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 рублей.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 квартала 2024 года составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 квартале. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 9 месяцев 2024 года рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2024 г. сложилась в размере 63,57 долл. США за баррель, что на 23,5% ниже, чем в марте 2023 г. (83,18 долл. США за баррель).
- На фоне высокого инфляционного давления в российской экономике Совет директоров Банка России неоднократно принимал решение о повышении ключевой ставки в 2024 г. 13.09.2024 г. Совет директоров Банка России принял решение поднять ставку с 18% до 19%. 25.10.2024 г. Совет директоров Банка России в очередной раз подряд принял решение поднять ставку с 19% до 21%. По состоянию на дату оценки ключевая ставка составила 21%.

### **Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации**

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

Аналитики ожидали по итогам 2024 г.:

- рост среднегодовой инфляции — прогнозы инфляции рубля варьируются от 7,6% до 8,3%;
- в среднем рост показателя реального ВВП может составить 3,4% — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от 2,5% до 3,9%.
- рост курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 90,38 руб. за долл. США до 95,1 руб. за долл. США.

В таблице ниже приведены данные ЦБ РФ, макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 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   |
|---|-----------------------------|---------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Инфляция рубля</b>                     |                             |               |       |        |        |        |        |
| ЦБ РФ                                     | % годовых, в среднем за год | 25.10.2024    | 8,3%  | 5,0%   | 4,0%   | 4,0%   | —      |
| Макроэкономический опрос Банка России     | % годовых, в среднем за год | сентябрь 2024 | 8,0%  | 5,9%   | 4,4%   | 4,0%   | —      |
| Базовый прогноз Минэкономразвития России  | % годовых, в среднем за год | 30.09.2024    | 8,0%  | 5,8%   | 4,3%   | 4,0%   | —      |
| IMF                                       | % годовых, в среднем за год | 22.10.2024    | 7,9%  | 5,9%   | 4,0%   | 4,0%   | 4,0%   |
| Bloomberg                                 | % годовых, в среднем за год | сентябрь 2024 | 7,6%  | 5,4%   | 4,2%   | —      | —      |
| <b>Реальный ВВП РФ</b>                    |                             |               |       |        |        |        |        |
| ЦБ РФ                                     | %, дек. к дек. пред. года   | 25.10.2024    | 2,5%  | 1,0%   | 1,5%   | 2,0%   | —      |
| Макроэкономический опрос Банка России     | %, дек. к дек. пред. года   | сентябрь 2024 | 3,6%  | 1,7%   | 1,9%   | 2,0%   | —      |
| Базовый прогноз Минэкономразвития России  | %, дек. к дек. пред. года   | 30.09.2024    | 3,9%  | 2,5%   | 2,6%   | 2,8%   | —      |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ | %, дек. к дек. пред. года   | 13.09.2024    | 3,7%  | 2,6%   | 2,4%   | 2,1%   | —      |
| Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ  | %, дек. к дек. пред. года   | август 2024   | 3,3%  | 1,6%   | 1,5%   | 1,7%   | 1,7%   |
| IMF                                       | %, дек. к дек. пред. года   | 22.10.2024    | 3,6%  | 1,3%   | 1,2%   | 1,2%   | 1,2%   |
| Bloomberg                                 | %, дек. к дек. пред. года   | сентябрь 2024 | 3,4%  | 1,6%   | 1,3%   | —      | —      |
| <b>Ключевая ставка</b>                    |                             |               |       |        |        |        |        |
| ЦБ РФ                                     | % годовых, в среднем за год | 25.10.2024    | 17,5% | 18,5%  | 12,5%  | 8,0%   | —      |
| Макроэкономический опрос Банка России     | % годовых, в среднем за год | сентябрь 2024 | 17,1% | 16,1%  | 11,5%  | 8,6%   | —      |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ | % годовых, в среднем за год | 13.09.2024    | 16,9% | 16,2%  | 11,1%  | 8,5%   | —      |
| Bloomberg                                 | % годовых, в среднем за год | сентябрь 2024 | 19,4% | 15,9%  | 10,8%  | —      | —      |
| <b>Курс доллара США</b>                   |                             |               |       |        |        |        |        |
| Макроэкономический опрос Банка России     | руб., медиана за год        | сентябрь 2024 | 90,38 | 94,40  | 96,43  | 98,95  | 98,95  |
| Базовый прогноз Минэкономразвития России  | руб., в среднем за год      | 30.09.2024    | 91,15 | 96,48  | 100,01 | 103,20 | 103,20 |
| Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ | руб., в среднем за год      | 13.09.2024    | 90,40 | 94,30  | 95,00  | 94,40  | 94,40  |
| Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ  | руб., на конец года         | август 2024   | 92,49 | 96,97  | 100,41 | 102,90 | 102,90 |
| Bloomberg                                 | руб., медиана за год        | сентябрь 2024 | 95,10 | 107,85 | 119,61 | 129,79 | 129,79 |

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 III квартала 2024 г.<sup>23</sup>

### 5.2.1. Основные положения

Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года, когда был реализован ряд крупных уникальных сделок (продажа портфеля 14 ТРЦ "Мега", ТРЦ "Метрополис", продажа портфеля 10 отелей Wenaas).

По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. При этом 2/3 вложений

<sup>23</sup> <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii-/>;  
<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>;  
<https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024>



сформированы тремя сделками: продажей строящегося бизнес-квартала Slava, продажей ЦОД "Медведково" и продажей земельного участка в Танковом проезде.

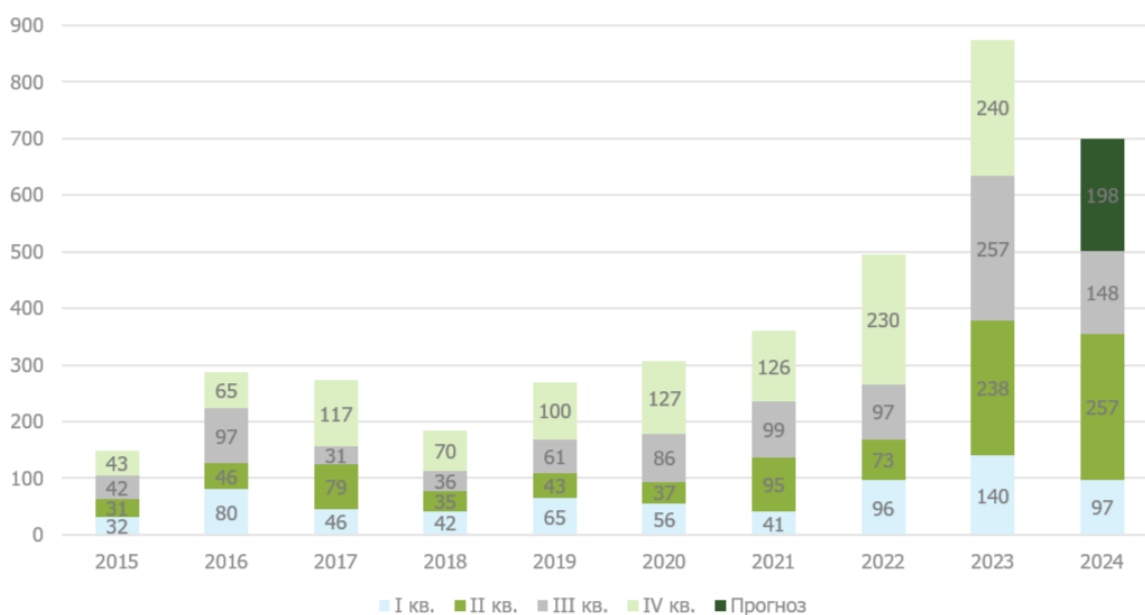
Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г. Согласно статистическому наблюдению за последние 16 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают суммы инвестиций III квартала (такая динамика отмечена в 13 из 16 лет наблюдения).

В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.

Повышение ключевой ставки будет оказывать отрицательный эффект на инвестиционные сделки до начала цикла по ее снижению.

Высокая активность инвесторов наблюдается практически во всех сегментах недвижимости. По прогнозам аналитиков IBC Real Estate ожидается, что к концу 2024 года объект инвестиций составит 650–700 млрд руб.

**Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.<sup>24</sup>**

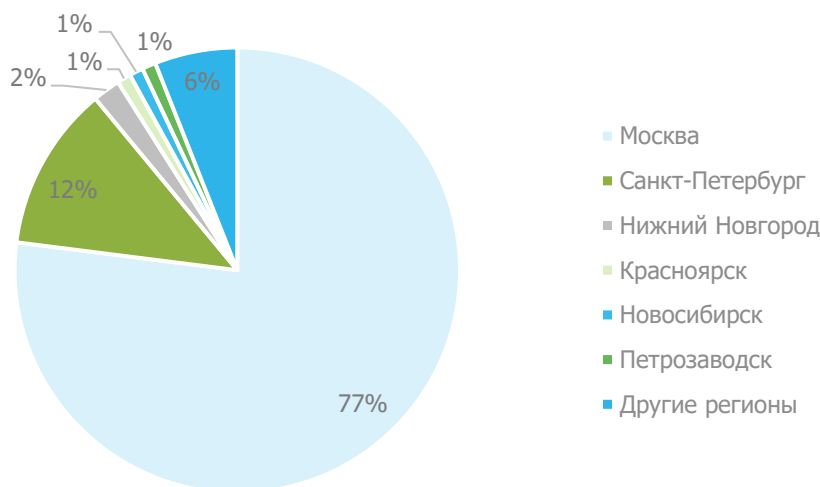


Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва — 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург — 61 млрд руб. (14 млрд руб. в III кв. 2024 г.).

<sup>24</sup> Объем сделок за период 2010–2020 гг. рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.

**Рисунок 5.2. География инвестиций по итогам III кв. 2024 г.**

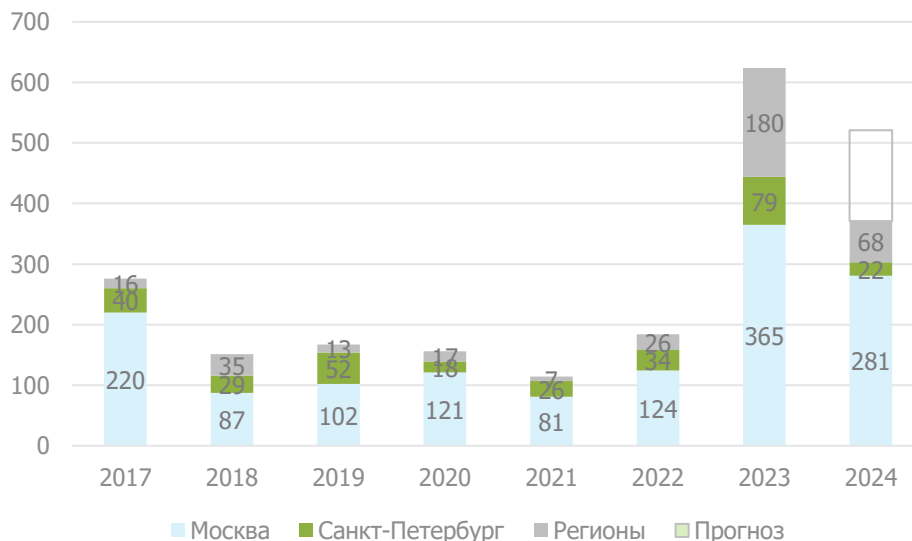


Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

В III квартале 2024 г. лидерами среди региональных сделок стали Кемеровская Новосибирская, Ростовская, Тверская области и Республика Татарстан. Из них только Республика Татарстан входит в топ-5 регионов по размеру инвестиций с начала 2024 г. (также в этот рейтинг вошли Нижегородская, Ивановская области, Красноярский и Приморский края).

Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.

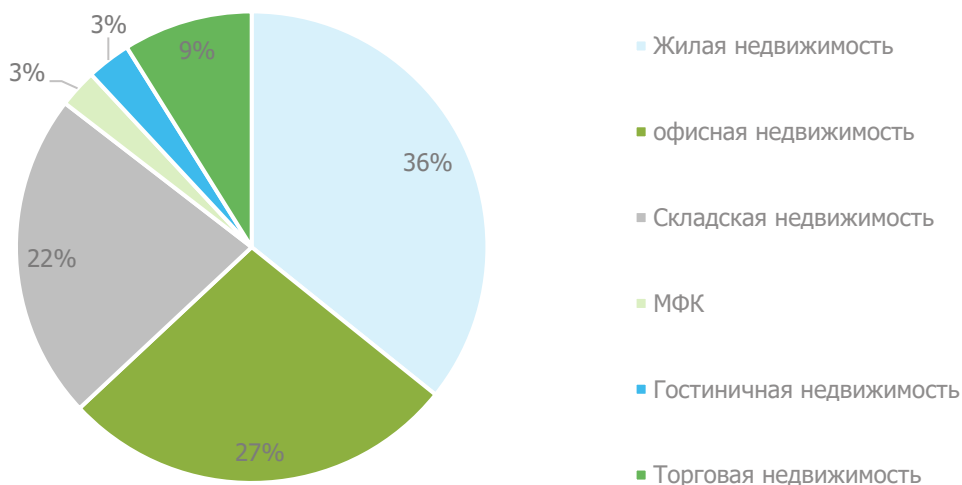
**Рисунок 5.3. Распределение сделок по географическому признаку, млрд руб.**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).

**Рисунок 5.4. Структура инвестиций в недвижимость по итогам III кв. 2024 г.**

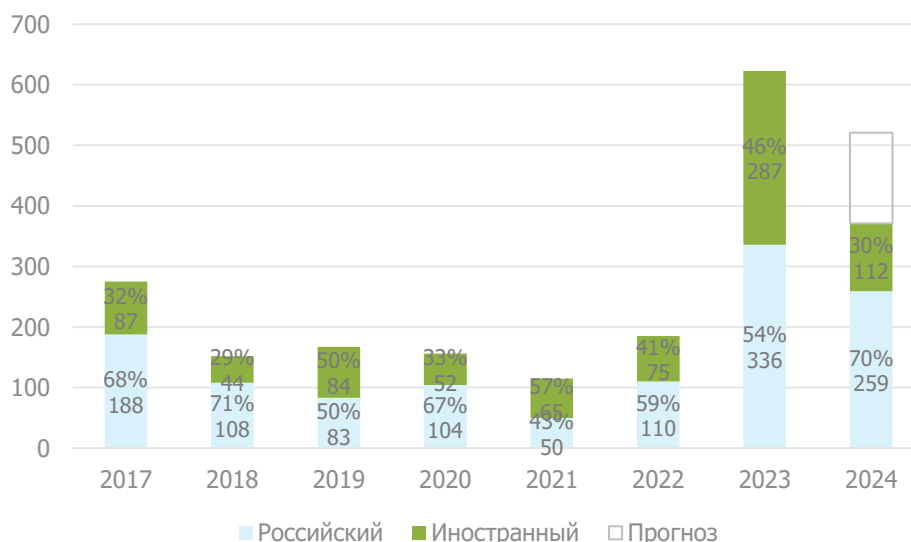


Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-vedvizhmost-v-rossii/>

По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

Всего одна сделка по реализации активов иностранных компаний была заключена в III квартале 2024 г. и составила 0,9% от всех инвестиций за квартал. Накопительно по итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.

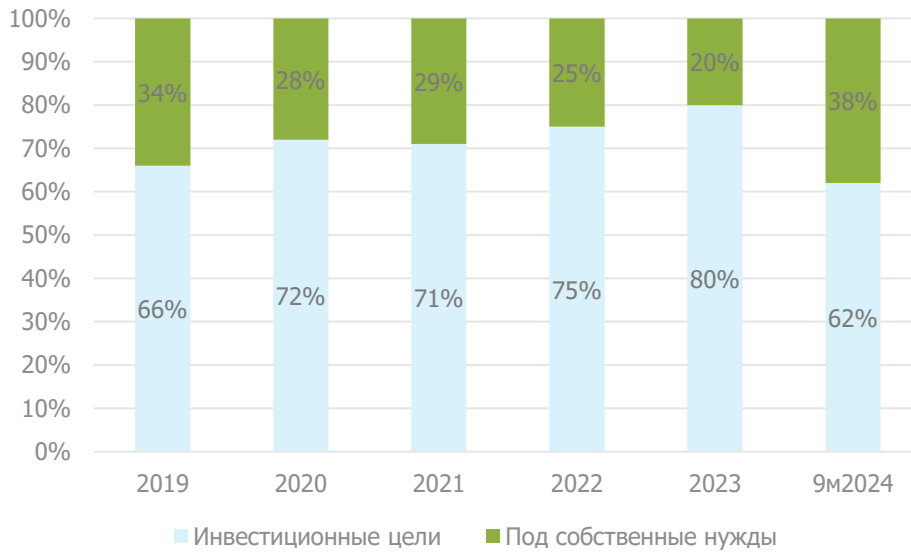
**Рисунок 5.5. Инвестиции по источнику капитала продавца, млрд руб.**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Доля вложений в коммерческую недвижимость конечными пользователями увеличилась до 38% (+18 п.п. относительно всего 2023 года).

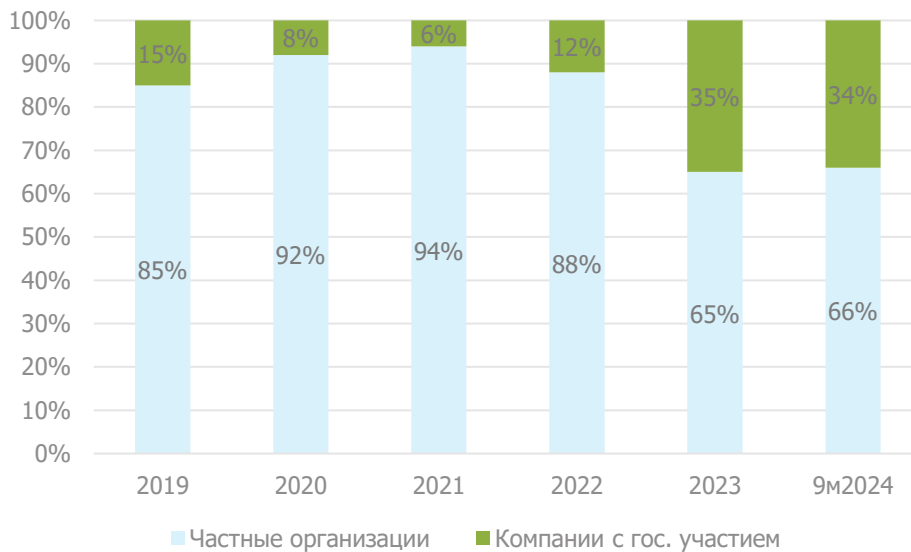
**Рисунок 5.6. Инвестиции по целям (% от объема вложений)**



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhmost-rossii-iii-kvartal-2024>

1/3 объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.

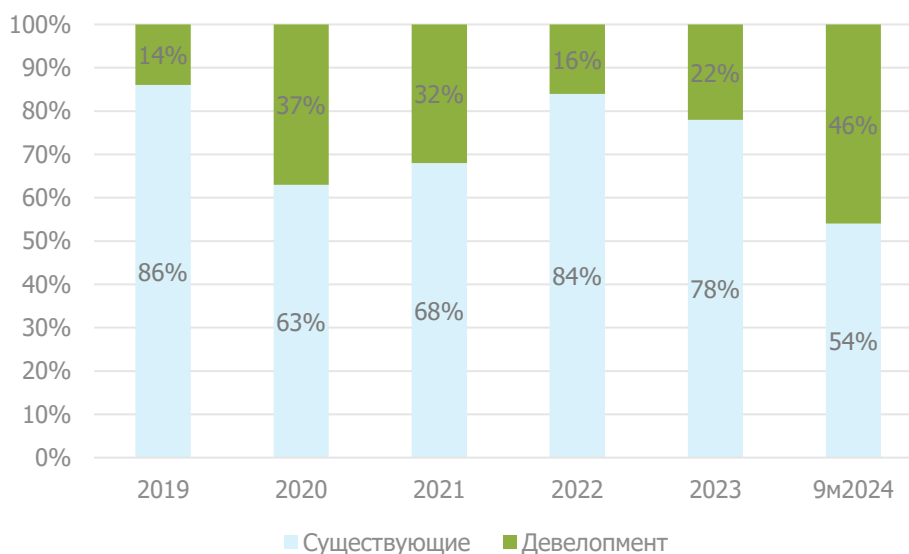
**Рисунок 5.7. Инвестиции по типам покупателей (% от объема вложений)**



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhmost-rossii-iii-kvartal-2024>

Вложения на стадии девелопмента составили 46% от инвестиций в коммерческую недвижимость (+23 п.п. относительно всего 2023 года).

**Рисунок 5.8. Инвестиции по стадии готовности (% от объема вложений)**



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024>

За девять месяцев 2024 г., по подсчетам Nikoliers, заключено 10 инвестиционных сделок стоимостью более 10 млрд руб., большинство закрыты в I полугодии. Для сравнения, в рекордном 2023 г. таких сделок было 16, в то время как в предыдущие годы в среднем показатель колебался на уровне 3 штук за год.

Количество сделок стоимостью от 1 до 10 млрд руб. растет. В среднем ежегодно проводится 35 таких сделок, за девять месяцев 2024 г. уже заключено как минимум 54 контракта.

Можно ожидать дальнейшего снижения количества крупных сделок, что в краткосрочной перспективе приведет к возврату среднегодовых значений по объемам инвестиций к уровню до 2023 г.

За девять месяцев 2024 г. по данным Nikoliers зафиксировано увеличение количества сделок стоимостью менее 1 млрд руб. по всем сегментам (в среднем за год показатель составляет 28 шт., в 2024 г. — уже 70 шт.), наибольший прирост — в офисном секторе. В рамках трансформации структуры инвестиций средний чек сделок будет в дальнейшем консолидироваться в районе 2,5–3 млрд рублей после роста до 5,9 млрд рублей в 2023 г.

В III квартале 2024 г. увеличилось количество "несостоявшихся торгов", в том числе по крупным активам. Сам по себе показатель не отразился на сумме сделок, но может быть сигналом уменьшения ликвидных активов в экспозиции аукционных площадок, завышенной первоначальной стоимости активов или несоответствия потенциальных инвесторов критериям отбора, что может стать дополнительным фактором "нормализации" уровня инвестиционной активности.

### **Жилая недвижимость**

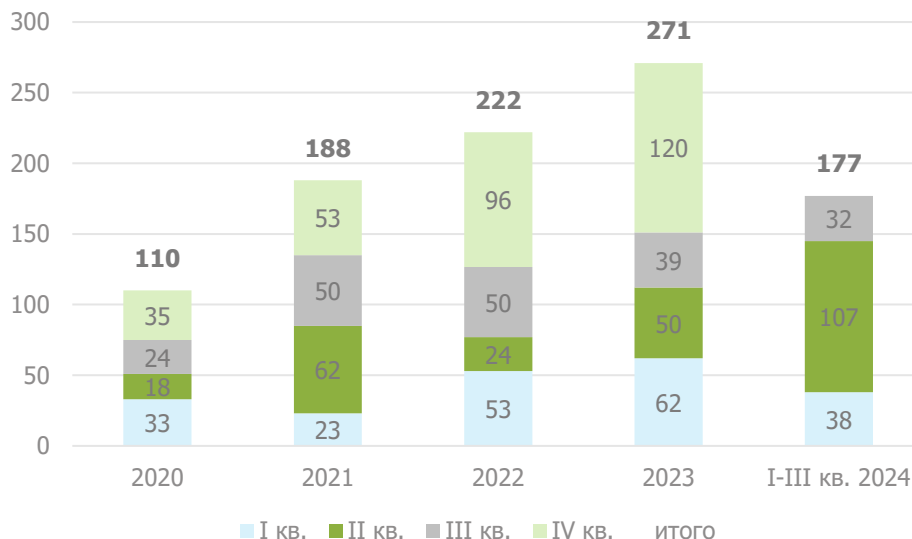
Несмотря на сокращение программ льготного кредитования, сегмент жилой недвижимости остается лидером в структуре инвестиций по итогам III квартала – девелоперы продолжают активно покупать новые земельные участки. Суммарный объем транзакций за 9 месяцев 2024 года достиг 177 млрд рублей, что является максимальным результатом за сопоставимые периоды за последние 10 лет.

Помимо традиционного формата развития бизнеса, когда девелоперы приобретают новые площадки под застройку, последние 3 года на рынке отмечаются крупные сделки M&A. Так в 2022 году девелопер Smindex поглотил "Интеко", в 2023 году в состав портфеля "Самолет" вошли активы "МИЦ". До конца текущего года ожидается закрытие транзакции по покупке "Инграда" компанией Smindex, что внесет значительный вклад в итоговый показатель объема вложений.

Еще одним трендом остается разворот девелоперского рынка в сторону проектов КРТ. Правительство использует данный механизм застройки неэффективно используемых промышленных зон не только для развития города и улучшения его инфраструктуры, но и как точку приложения

капитала девелоперов. При этом подобный опыт начинает активно развиваться не только в Московском регионе, но и в целом по стране.

**Рисунок 5.9. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости России, млрд руб.**



Источник: <https://ibcrealestate.ru/research/-2024-q3-investitsii-v-nedvizhimost-v-rossii/>

**Торговая недвижимость**

За 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил 44 млрд рублей, что более чем в 6 раз ниже результата за аналогичный период 2023 года. Сокращение вложений, в первую очередь, связано с эффектом высокой базы. В динамике предыдущих лет текущий индикатор превысил годовые объемы инвестиций, а с учетом закрытия ряда сделок до конца года совокупно по итогам 2024 мы увидим дальнейший рост значения.

Основными трендами остаются продажа активов иностранными собственниками, либо продажа непрофильных активов банков. В III квартале были проданы два торговых центра — "Л-153" в Москве и "Сити Молл" в Новокузнецке, и оба в рамках процедуры банкротства.

Еще один тренд — это покупка региональных объектов. В условиях высокой ключевой ставки большинство игроков рассматривают приобретение объектов с доходностью 14–15%. Ввиду дефицита ликвидного предложения в столице фокус инвесторов меняется. По итогам 9 месяцев более 70% проданных площадей расположены за пределами столицы.

По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 8,0–12,0%, для офисных объектов — 10,0–12,5%, для складских объектов — 11,0–12,5%.

**Таблица 5.2. Ставка капитализации по секторам недвижимости, III кв. 2024 г.**

| Сегмент                | IBC Real Estate | Nikoliers  | CORE.XP    |
|------------------------|-----------------|------------|------------|
| Офисная недвижимость   | 11,0-12,5%      | 10,0-11,0% | 10,5-11,5% |
| Торговая недвижимость  | 11,75-13,0%     | 11,0-12,0% | 11,5-12,5% |
| Складская недвижимость | 11,25-12,5%     | 11,0-12,5% | 11,0-12,0% |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.3. Ставка капитализации для торговой недвижимости**

| № | Наименование | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение коэффициента капитализации, % | Источник  |
|---|--------------|-------------------------|--------------------------|--|---|
| 1 | СтатРиэлт    | 7,00%                   | 9,00%                    | 8,00%  | <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-</a> |

| №                       | Наименование   | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение коэффициента капитализации, % | Источник  |
|-------------------------|--|-------------------------|--------------------------|--|---|
|                         |  |                         |                          |  | nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektoy-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda   |
| 2                       | 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   |
| 3                       | CORE.XP  | 11,50%                  | 12,50%                   | 12,00%   | <a href="https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024">https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024</a>                             |
| 4                       | Nikolliers   | 11,00%                  | 12,00%                   | 11,50%   | <a href="https://nikolliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/">https://nikolliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/</a> |
| 5                       | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. | 7,00%                   | 12,00%                   | 9,50%  | <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024">https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024</a>   |
| 6                       | Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)   | 4,70%                   | 13,20%                   | 9,00%  | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.                                     |
|                         |  | 6,40%                   | 13,60%                   | 10,00%   |   |
| 7                       | Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты)   | 9,40%                   | 10,20%                   | 9,80%  | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.                                     |
|                         |  | 7,60%                   | 14,40%                   | 11,00%   |   |
| <b>Среднее значение</b> |  | <b>8,25%</b>            | <b>12,10%</b>            | <b>10,15%</b>                                  |   |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

## 5.2.2. Выводы

- Совокупный объем инвестиций в недвижимость России по итогам 9 месяцев 2024 года составил 495 млрд рублей, что уже сопоставимо с годовым результатом 2022 года. В сравнении с аналогичным показателем прошлого года текущий объем вложений продемонстрировал снижение на 22% ввиду эффекта высокой базы рекордного 2023 года.
- По итогам III квартала объем инвестиций достиг 140 млрд рублей, что значительно превышает показатели среди сопоставимых периодов за последние 10 лет. Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140–160 млрд руб., что приблизит текущий год к рекордам 2023 г.
- В настоящий момент рынок перешел в затяжной период жесткой денежно-кредитной политики. Инвесторы сохраняют интерес к качественным объектам, однако вопросы поиска альтернативного финансирования, структурирования капитала выходят на первый план, что увеличивает цикл текущих сделок во времени.
- Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург – 61 млрд руб. (14 млрд руб. в III кв. 2024 г.). Инвестиции в регионы России и Санкт-Петербург снизились год к году на 51% и 65% соответственно.
- Основной объем инвестиций был сформирован инвестициями в жилую недвижимость — на них пришлось 36% или 11 млрд руб. (56 сделок). Далее идет офисный сегмент, который занял 27%, или 135 млрд руб. (30 сделок) и гостиничный сегмент — 22% или 111 млрд руб. (30 сделок).

- По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок. По итогам января-сентября 2024 г. доля сделок с участием иностранных продавцов составила 30%. Для сравнения: в прошлом году такие сделки занимали почти половину объема — 46%.
- По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 8,0-12,0%, для офисных объектов — 10,0-12,5%, для складских объектов — 11,0-12,5%.

### 5.3. 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.<sup>25</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>26</sup>

- 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.

---

<sup>25</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>26</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)



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 5.4. 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, непромышленных 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](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).

## 5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2024 г.<sup>27</sup>

### 5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.5. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений**

| № п/п | Ценообразующие факторы  | Характеристика  | Диапазон                          | Источник  |
|-------|---|---|-----------------------------------|---|
| 1     | Состав передаваемых прав на объект недвижимости               | Право собственности/право долевой собственности/право аренды  | Не используется в расчетах        | —   |
| 2     | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка  | Не используется в расчетах        | —   |
| 3     | Условия продажи (предложения)                                 | Рыночные/не рыночные  | Не используется в расчетах        | —   |
| 4     | Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)      | Торг/без торга  | -16,70%/-2,50%                    | Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)<br>Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г. Лейфер Л.А. |
| 5     | Период между датами сделок (предложений) и оценки             | Дата предложения  | Не используется в расчетах        | —   |
| 6     | Характеристики месторасположения объекта недвижимости         | Район, станция метро  | +1,62%/+5,62%                     | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. и расчеты АО "НЭО Центр"   |
| 7     | Удаленность от метро  | до 5 мин. пешком,<br>от 5 до 10 мин. пешком,<br>от 10 до 15 мин. пешком,<br>от 15 до 20 мин. пешком,<br>от 20 до 25 мин. пешком,<br>от 25 до 30 мин. пешком | Индивидуально для каждого объекта | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г.  |
| 8     | Линия домов   | 1-ая линия/ 2-я линия   | -13,00%/+14,94%                   | Аналитический портал СтатРиелт <sup>28</sup>  |

<sup>27</sup> <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-torgovaya-vedvizhimost-torgovye-tsentry/>  
<https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>  
<https://ibcrealestate.ru/research/2024-q3-torgovaya-vedvizhimost/>

<sup>28</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

| № п/п | Ценообразующие факторы             | Характеристика  | Диапазон                          | Источник  |
|-------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| 9     | Общая площадь объекта недвижимости | Площадь объекта недвижимости                                | Индивидуально для каждого объекта | Аналитический портал СтатРиелт <sup>29</sup>  |
| 10    | Тип объекта недвижимости           | Встроенное/ОСЗ  | Не используется в расчетах        | —   |
| 11    | Этаж расположения                  | Подвал/цоколь/1-ый этаж/2-ой этаж/выше 3-го                 | Индивидуально для каждого объекта | Информационно-аналитический портал СтатРиелт <sup>30</sup>  |
| 12    | Наличие отдельного входа           | Присутствует/отсутствует                                    | Не используется в расчетах        | —   |
| 13    | Наличие витринного остекления      | Присутствует/отсутствует                                    | -7,00%/+7,53%                     | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. |
| 14    | Наличие (отсутствие) парковки      | Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории | -12,00%/+13,64%                   | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. |
| 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"

#### 5.4.2. Классификации торговой недвижимости

Исходя из типа недвижимого имущества и его будущего использования, в данном разделе исследуется такой сектор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, 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.

<sup>29</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

<sup>30</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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);
- мегаолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

### **Также выделяют несколько типов торговых центров**

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.

- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY<sup>31</sup>** — 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.

На основании классификации, приведенной выше, оцениваемое здание относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.6.–5.7.

---

<sup>31</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

**Таблица 5.6. 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 5.7. Классификация торговых центров в зависимости от специализации**

| № п/п | Тип   | Концепция  | Якорь   | Арендаторы   | Примеры   |
|-------|---|--|---|--|---|
| 1     | Пауэр-центр   | 85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности                   | 3–5 якорей-дискаунтеров   | Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство) | Вэймарт   |
| 2     | Центр моды (Fashion Center)                                     | Торговая галерея одежных бутиков                               | Продуктовый супермаркет премиум-класса, совокупность бутиков торговой галереи | Торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики; салон красоты)   | Галерея Актер, Lotte Plaza, Петровский Пассаж, Новинский Пассаж, Крокус Сити Молл       |
| 3     | Аутлет-центр (outlet-center)                                    | Продажа товаров от производителя продукции (крупного оптовика) | Гипермаркет одежды  | 5–10 павильонов сопутствующих товаров и услуг  | Склад-Бутик   |
| 4     | Фестиваль-центр (Festival center)                               | Досугово-развлекательный центр с элементами торговли           | Совокупность предприятий развлечений и общественного питания                  | Предприятия общественного питания и развлечений, торговая галерея (магазины одежды, обуви, аксессуаров, косметики)   | Охотный ряд   |
| 5     | Торгово-общественный центр                                      | Торговый центр при гостинице, выставочном комплексе            | Гостиница, выставочные площадки, фитнес-центр                                 | В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1  | Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург) |
| 6     | Другие специализированные центры, в частности DIY <sup>32</sup> | 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"

<sup>32</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).



### 5.4.3. Общее состояние рынка

В 2024 г. в Московском регионе наблюдается активный рост ввода торговых центров. Аналитики ожидают, что к концу года объем нового предложения значительно увеличится, что приведет к росту обеспеченности населения торговыми площадями.

На российский рынок продолжают активно выходить как иностранные, так и отечественные бренды, причем Москва остается приоритетным регионом для запуска новых магазинов. Наибольший интерес проявляют бренды из Китая, Турции и Италии. Также продолжается рост новых российских брендов, особенно в категориях "Одежда и обувь" и "Товары для спорта".

В торговых центрах происходят изменения в структуре арендаторов. Растет интерес к категориям, связанным с life-style-арендаторами: "Красота и здоровье", "Товары для дома", "Фитнес", в то время как в других сегментах средняя площадь магазинов уменьшается. Также торговые центры активно трансформируются, создавая площадки для досуга и уникальных активностей, что привлекает покупателей и превращает ТЦ в многофункциональные пространства. Этот тренд подчеркивает важность адаптации торговых центров к меняющимся потребительским предпочтениям, что позволяет им сохранять актуальность.

Средний уровень вакантности в III квартале 2024 г. снизился на 0,3 п.п. относительно II квартала 2024 г. и достиг отметки в 6,9%.

Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам III квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%.

За III квартал 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились.

Тренды на рынке торговых центров Московского региона:

1. продолжается необходимость в реконструкции устаревших объектов, которая позволяет обновить их концепцию и повысить привлекательность для арендаторов и посетителей;
2. увеличение числа микрорайонных и районных ТЦ в рамках программы комплексного развития территорий, что обеспечивает удобный доступ к торговле для местного населения;
3. усиление локальных брендов и развитие новых брендов крупными сетевыми игроками указывает на оживление рынка и появление новых возможностей для бизнеса;
4. усиливается интеграция оффлайн и онлайн торговли, что дает покупателям больше гибкости и комфорта в выборе и получении товаров

**Таблица 5.8. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости Московского региона**

| Показатель  | 2023  | III кв. 2024 | 2024 П |
|---|-------|--------------|--------|
| Объем существующих площадей на конец периода, тыс. кв. м                            | 8 340 | 8 454        | 8 525  |
| из них в Москве   | 6 196 | 6 281        | 6 329  |
| Новое предложение за период, тыс. кв. м   | 51    | 114          | 185    |
| из них в Москве   | 51    | 85           | 133    |
| Количество открытых ТЦ, шт.   | 4     | 9            | 12     |
| из них в Москве   | 4     | 6            | 8      |
| Уровень вакантности, %  | 10,0  | 6,9          | 6,5    |
| Обеспеченность площадями в Московском регионе, кв. м на 1 000 человек <sup>33</sup> | 504   | 507          | 512    |
| Обеспеченность площадями в Москве, кв. м на 1 000 человек                           | 473   | 478          | 481    |

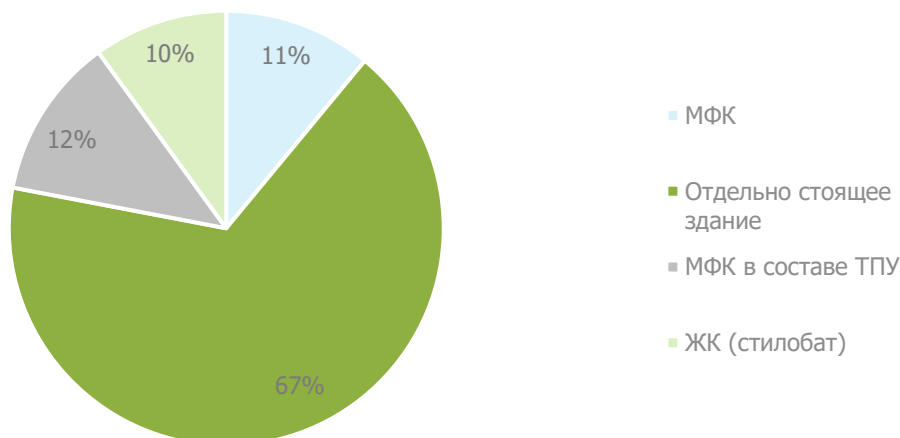
Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

<sup>33</sup> 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.

#### 5.4.4. Предложение

По итогам девяти месяцев 2024 г. объем нового предложения в Московском регионе составил 114 тыс. кв. м арендопригодной площади, из них в Москве открылось шесть новых торговых центров (85 тыс. кв. м). По заявлениям девелоперов, до конца года ожидается открытие еще 17 объектов в Москве и городах-спутниках — таким образом, новое строительство по итогам года может составить 338 тыс. кв. м. По формату открытия 33% площадей — это торговые галереи в составе ЖК (стилобат), МФК и ТПУ. Среди крупнейших объектов, ожидаемых к открытию, можно выделить ТЦ Botanica Mall в составе ТПУ "Ботаническая" (GLA 26 тыс. кв. м), ТЦ "ЗУМ" в составе ЖК "Зиларт" (GLA 23 тыс. кв. м) и ТЦ "Летний сад" (GLA 20 тыс. кв. м) в составе одноименного ЖК. При реализации всех заявленных планов обеспеченность торговыми площадями к концу 2024 г. может вырасти на 14 кв. м на 1 000 человек — до отметки в 521 кв. м на 1 000 человек. Однако, по оценкам аналитиков, объем ввода по итогам года не превысит 185 тыс. кв. м

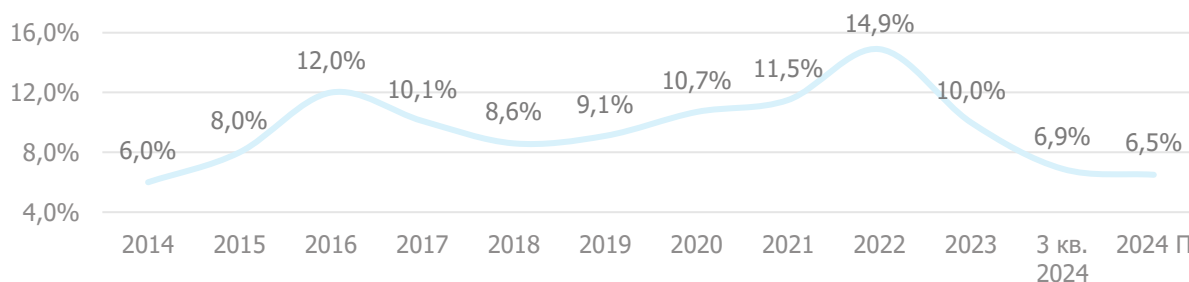
**Рисунок 5.10. Структура новых торговых объектов по формату открытия (по арендопригодной площади), III кв. 2024 г.**



Источник: <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>

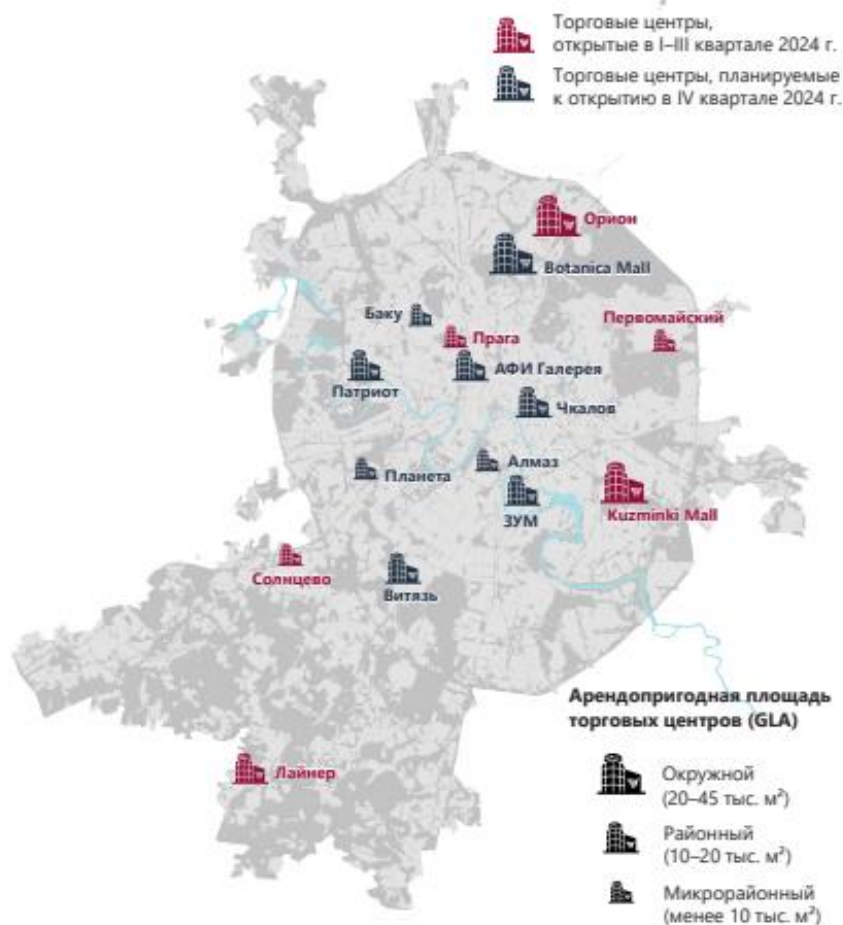
По итогам III квартала 2024 г. уровень вакантности снизился на 0,3 п.п. относительно II квартала 2024 г. и достиг отметки в 6,9%. При этом наибольший уровень вакантности наблюдался в торговых центрах формата "районный" — 20,3%, в "окружных" торговых центрах — 9,4%, наименьшее значение было отмечено в "региональных" и "суперрегиональных" торговых центрах: по 3,9% и 3,4% соответственно. Высокий уровень вакантности в районных торговых центрах связан с тем, что в последние годы основной ввод новых площадей приходится именно на этот формат. По оценкам аналитиков, средний уровень вакантности по итогам года может снизиться еще на 0,4 п.п., до отметки в 6,5%.

**Рисунок 5.11. Динамика уровня вакантности торговых площадей в ТЦ Москвы, 2014 – 2024 П**



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

**Рисунок 5.12. Торговые центры, открытые в Москве в I-III кварталах 2024 г. и запланированные к открытию в 2024 г.**



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

### 5.4.5. Спрос

С начала 2024 г. на российском рынке появилось 44 новых бренда (21 иностранный и 23 российских).

#### Выход новых брендов

На российский рынок продолжают активно выходить новые иностранные и российские бренды (например, Ready! Steady! Go!, Face Code, Omolesso, Nikasport, Pulka и другие). Приоритетным направлением для выхода остается Москва. По итогам девяти месяцев 2024 г. именно со столицы начинали свой выход на российский рынок 81% иностранных брендов, 9,5% — вышли на российский рынок через Санкт-Петербург. Также 9,5% иностранных брендов для первого открытия выбрали региональные города, например, Калининград, Пермь и Сочи.

Наиболее активными были бренды из Китая (33% от общего количества открытий), Турции и Италии (по 14%). До конца года ожидается выход еще 20 иностранных брендов из Южной Кореи, Германии, Китая, ОАЭ, Мексики, Франции, Финляндии, Испании, Италии, Беларуси, США и Турции.

**Таблица 5.9. Ключевые международные бренды, вышедшие на рынок России с начала 2024 г.**

| Категория                     | Название бренда | Страна происхождения |
|-------------------------------|-----------------|----------------------|
| Бытовая техника и электроника | Candy           | Италия               |
|                               | Casarte         | Китай                |
|                               | Dreame          | Китай                |
|                               | TECNO           | Китай                |
| Одежда и обувь                | BAASPLOA        | Китай                |
|                               | Casa moda       | Германия             |

| Категория              | Название бренда  | Страна происхождения |
|------------------------|------------------|----------------------|
|                        | Daniel's Paris   | Турция               |
|                        | Eleventy         | Италия               |
|                        | Ellassay         | Китай                |
|                        | Hazzys           | Южная Корея          |
|                        | JOSINY           | Южная Корея          |
|                        | Kardo            | Индия                |
|                        | Laurel           | Германия             |
|                        | Mai Collection   | Турция               |
|                        | Rinascimento     | Италия               |
|                        | Happy Easy Anywa | Китай                |
| Парфюмерия и косметика | 22/11 cosmetics  | Армения              |
| Товары для детей       | Balabala         | Китай                |
| Товары для дома        | Chakra           | Турция               |
| Товары для спорта      | 7SABER           | Узбекистан           |

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

#### Российские бренды

Активность российских брендов сохраняется. За девять месяцев 2024 г. рынок пополнился 23 новыми российскими брендами. Лидируют категории "Одежда и обувь" (39% открытий) и "Товары для спорта" (17% открытий).

Отмечается рост СТМ и расширение ассортиментных матриц среди крупных игроков. Так, Sokolov вышел в премиальный сегмент и открыл сразу несколько магазинов Sokolov Premium; fashion-оператор 12STOREEZ выпустил капсульную коллекцию одежды и аксессуаров для животных Pet.

Также лето 2024 г. отметилось крупными сделками приобретений и поглощений. Например, бренд одежды Noip перешел в собственность фонда "ТилТех Капитал", принадлежащего основателю торговой сети "ВкусВилл", а ритейлер "Стокманн" в начале августа приобрел бизнес компании Hugo Boss в России.

#### Кинотеатры

По данным "Бюллетеня кинопрокатчика", за первые восемь месяцев 2024 г. кассовые сборы превысили показатели аналогичного периода 2023 г. на 35%. Хотя в I квартале наблюдался значительный рост — сборы были почти в 2,5 раза выше, чем за тот же период прошлого года, общий объем сборов во II квартале составил порядка 8 млн рублей, что на 1% меньше, чем годом ранее. Прогнозируется, что по итогам III квартала показатель сборов сравняется с результатом того же периода 2023 г.

Доля российских киностудий за восемь месяцев 2024 г. увеличилась на 18,7 п.п. по сравнению с 2023 г., достигнув отметки в 63,7% от общего объема сборов от кинопроката. Ожидается, что по итогам года эта доля останется на уровне 60–65%.

#### Посещаемость

Посещаемость столичных торговых центров по сравнению с аналогичным периодом 2023 года выросла на 1,5%. При этом посещаемость находится ниже уровня 2022 г. на 0,9% за аналогичный период и на 6,9% ниже значения 2021 г. По оценкам аналитиков, к концу года индикатор посещаемости московских торговых центров стабилизируется на уровне +1-2% к 2023 г.

### 5.4.6. Тенденции и прогнозы

#### Life-style центры: новый фокус потребителей

В последние годы торговые центры претерпевают значительные изменения, связанные с трансформацией потребительских предпочтений. По проведенному аналитиками исследованию, наблюдается сокращение средней площади магазинов в традиционных сегментах, таких как Fashion, "Бытовая техника и электроника" и "Продукты", что свидетельствует о смещении фокуса потребителей в сторону более специализированных товаров и услуг, связанных со стилем жизни. Категории, ориентированные на улучшение качества жизни, такие как "Красота и здоровье",

"Товары для дома" и "Фитнес", активно расширяются, занимая все большую площадь в торговых центрах. Ожидаемо количество life-style-центров будет увеличиваться.

#### *Оживление крыш и уникальные активности*

Современные торговые центры активно трансформируют крыши и общие зоны, создавая уникальные пространства для досуга и развлечений. Например, в ТРЦ "Мозаика" на крыше была установлена единственная в мире верт-рампа, привлекающая скейтеров. ТРЦ "Июнь" в Мытищах запустил проект "Юные фермеры", где дети учатся выращивать урожай, а у ТЦ "Калужский" появились шезлонги для отдыха на свежем воздухе. Подобные инициативы будут усиливаться, превращая торговые центры в места для полноценного времяпрепровождения и привлечения новых сегментов аудитории.

#### *Новый формат отдыха*

Бренды одежды и гастрономические заведения объединяют усилия, создавая уникальные пространства для отдыха и общения. Такие коллаборации, как летняя зона O'STIN в кофейнях ABC Coffee Roasters или десерт "Свитшот" от Monochrome и "Кофемании", не только усиливают интерес к брендам, но и предлагают уникальный опыт. Эти проекты превращают кафе и рестораны в стильные арт-пространства, где можно не только насладиться вкусной едой, но и окунуться в атмосферу творчества и моды, привлекая таким образом новую аудиторию и усиливая лояльность существующих клиентов.

Некоторые российские ритейлеры наоборот, открывают кафе в своих магазинах одежды, например, в ТРЦ "Метрополис" в своих флагманских магазинах открыли кафе 2MOOD и Sela.

### **5.4.7. Финансовые условия**

За прошедшие 9 месяцев 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились, и тренда на корректировку коммерческих условий не наблюдается.

В среднесрочной перспективе в связи с повышением расходов на безопасность, на поддержание благоустройства или в связи с предстоящим в 2025 г. ростом затрат на госпошлины за регистрацию договоров аренды, некоторые торговые объекты могут повысить текущие ставки OPEX. Однако, даже с учетом роста расходов на эксплуатацию торговых центров, в структуре запрашиваемых ставок аренды подрастет лишь доля на OPEX, в то время как совокупные показатели коммерческих условий, не скорректируются.

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.

**Таблица 5.10. Условия аренды в торговых центрах г. Москвы на III 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   | 4-6                |
| 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   | 6 000 - 12 000  | 4-12               |
| Мини-якоря (700-1 000 кв. м)                      | 15 000 - 30 000   | 10 000 - 18 000   | 6-10               |

| 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 |
|--|---|---|--------------------|
| Мини-якоря (500-700 кв. м)                 | 20 000 - 50 000   | 12 000 - 20 000   | 6-10               |
| 300-500 кв. м                              | 20 000 - 60 000   | 14 000 - 25 000   | 5-12               |
| 150-300 кв. м                              | 40 000 - 100 000  | 8 000 - 25 000  | 6-14               |
| 100-150 кв. м                              | 50 000 - 120 000  | 15 000 - 40 000   | 10-14              |
| 50-100 кв. м                               | 50 000 - 130 000  | 15 000 - 50 000   | 12-14              |
| 0-50 кв. м                                 | 50 000 - 180 000  | 20 000 - 100 000  | 10-14              |
| Досуговые концепции:                       |   |   |                    |
| Развлекательные центры (2 000-4 000 кв. м) | 4 000 - 8 000   | 4 000 - 6 000   | 10-15              |
| Кинотеатры (2 500-5 000 кв. м)             | 0 - 6 000   | 0 - 4 000   | 8-10               |
| Общественное питание:                      |   |   |                    |
| Food-court                                 | 120 000 - 150 000   | 50 000 - 100 000  | 10-15              |
| Кафе                                       | 50 000 - 90 000   | 20 000 - 80 000   | 12-14              |
| Рестораны                                  | 20 000 - 50 000   | 0 - 25 000  | 10-12              |

Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

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

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

**Таблица 5.11. 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     | г. Москва, Ереванская ул., 17с1                                      | 125 000 000                          | 615            | 203 252                                    | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_491.6_m_3416602429">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeshchenie_491.6_m_3416602429</a> | Используется в расчете  |
| 2     | г. Москва, ул. Генерала Белова, 23А                                  | 150 000 000                          | 592,6          | 253 122                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309490172/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309490172/</a>   | Используется в расчете  |
| 3     | Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 4К3             | 500 000 000                          | 3 401,00       | 147 016                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/298332581/">https://www.cian.ru/sale/commercial/298332581/</a>   | Не используется в расчете, т.к. объект значительно отличается по площади от объекта оценки  |
| 4     | г. Москва, улица Ясенева, дом 40                                     | 215 999 998                          | 770,8          | 280 228                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309886127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309886127/</a>   | Используется в расчете  |
| 5     | Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, Шипиловский проезд, 39К3 | 291 000 000                          | 459,5          | 633 297                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309639547/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309639547/</a>   | Не используется в расчете, т.к. при использовании потребуется внесение нескольких существенных корректировок на местоположение, на линию расположения |
| 6     | г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 2                         | 132 000 000                          | 427,9          | 308 483                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304034482/">https://www.cian.ru/sale/commercial/304034482/</a>   | Используется в расчете  |
| 7     | Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковская ул., 1К6             | 104 166 667                          | 1 011,00       | 103 033                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309607556/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309607556/</a>   | Не используется в расчете, т.к. объект значительно отличается по площади от объекта 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  |
|-------|--|--------------------------------------|----------------|--|---|---|
| 8     | Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, ул. Маршала Захарова, 16К2 | 75 000 000                           | 110            | 681 818                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306437073/">https://www.cian.ru/sale/commercial/306437073/</a> | Не используется в расчете, стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. |
| 9     | Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, Чертановская ул., 50К1               | 220 000 000                          | 1 178,00       | 186 757                                    | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304671026/">https://www.cian.ru/sale/commercial/304671026/</a> | Не используется в расчете, т.к. объект значительно отличается по площади от объекта оценки  |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 103 до 682 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 86 до 568 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 5.12. 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     | Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Чертановская ул., 32С3         | 300 000                         | 140            | 25 714                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309237504/">https://www.cian.ru/rent/commercial/309237504/</a>   |
| 2     | Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кантемировская ул., 7, к. 1                 | 697 500                         | 450            | 18 600                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/156952123/">https://www.cian.ru/rent/commercial/156952123/</a>   |
| 3     | Москва, ЮАО, Дорожная ул., 30  | 520 000                         | 216            | 28 889                              | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_216_m2_m_krasnyy_stroitel_v_3510387670">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl_216_m2_m_krasnyy_stroitel_v_3510387670</a> |
| 4     | Москва, ЮАО, Россошанская ул., 3к1Ас2                                  | 850 000                         | 500            | 20 400                              | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_530_m_2320435321">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_530_m_2320435321</a>                     |
| 5     | Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 28К1              | 350 000                         | 76,4           | 54 974                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/306502917/">https://www.cian.ru/rent/commercial/306502917/</a>   |
| 6     | Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 33С12                         | 238 750                         | 60             | 47 750                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/310558845/">https://www.cian.ru/rent/commercial/310558845/</a>   |
| 7     | Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Северное Чертаново микрорайон, 1А | 330 000                         | 173            | 22 890                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/307393637/">https://www.cian.ru/rent/commercial/307393637/</a>   |
| 8     | Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 11К1С2       | 260 000                         | 104            | 30 000                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/308497450/">https://www.cian.ru/rent/commercial/308497450/</a>   |
| 9     | Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Академика Янгеля, 6К1            | 450 000                         | 355            | 15 211                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/191356792/">https://www.cian.ru/rent/commercial/191356792/</a>   |
| 9     | Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Севанская ул., 15К1                         | 120 000                         | 75             | 19 200                              | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/309493502/">https://www.cian.ru/rent/commercial/309493502/</a>   |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15,2 до 55,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,7 до 45,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,6 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.

#### 5.4.9. Основные выводы

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

- По итогам девяти месяцев 2024 г. объем нового предложения в Московском регионе составил 114 тыс. кв. м арендопригодной площади, из них в Москве открылось шесть новых торговых центров (85 тыс. кв. м).
- По заявлениям девелоперов, до конца года ожидается открытие еще 17 объектов в Москве и городах-спутниках — таким образом, новое строительство по итогам года может составить 338 тыс. кв. м.
- Средний уровень вакантности в III квартале 2024 г. снизился на 0,3 п.п. относительно II квартала 2024 г. и достиг отметки в 6,9%.
- С начала 2024 г. на российском рынке появилось 44 новых бренда (21 иностранный и 23 российских). Приоритетным направлением для выхода остается Москва.
- Посещаемость столичных торговых центров демонстрирует положительную динамику по отношению к аналогичному периоду прошлого года. По итогам III квартала 2024 г. показатель вырос на 1,5%.
- Структура нового предложения становится все более разнообразной: помимо классических торговых центров с развлекательной составляющей на рынок вводятся торговые галереи в составе других сегментов недвижимости.
- За III квартал 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах Москвы существенно не изменились.
- 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.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 103 до 682 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 86 до 568 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 15,2 до 55,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,7 до 45,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,6 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.



## 5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2024 г.<sup>34</sup>

### 5.5.1. 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.

**Таблица 5.13. Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

| № п/п | Ценообразующие факторы  | Характеристика                                 | Границы диапазона корректировок, % | Источник  |
|-------|---|--|------------------------------------|---|
| 1     | Наличие (отсутствие) ветхих строений                                      | Отсутствует/присутствует                       | -11,00%/+12,36%                    | Информационно-аналитический портал "Statrielt"<br><a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda</a>   |
| 2     | Состав передаваемых прав на объект недвижимости                           | Право собственности/право аренды               | -14,00%/+16,28%                    | Информационно-аналитический портал "Statrielt"<br><a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda</a>   |
| 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%/-5,10%                     | Земельные участки Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича)<br>"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,) ( <a href="https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik">https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik</a> )<br>Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А. |

<sup>34</sup> <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://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/); <https://stroj.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

| № п/п | Ценообразующие факторы                                   | Характеристика  | Границы диапазона корректировок, %                  | Источник  |
|-------|--|---|---|---|
| 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  | -33,80%/-2,08%                                      | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г.  |
| 8     | Удаленность от метро                                     | до 5 мин. пешком,<br>от 5 до 10 мин. пешком,<br>от 10 до 15 мин. пешком,<br>от 15 до 20 мин. пешком,<br>от 20 до 25 мин. пешком,<br>от 25 до 30 мин. пешком | Индивидуально для каждого объекта                   | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г.  |
| 9     | Линия расположения                                       | 1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально)  | Не применяется в расчете                            | –   |
| 10    | Категория земельного участка                             | Земли населенных пунктов /Земли промышленности  | Не применяется в расчете                            | –   |
| 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 "Statrielt"<br><a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda</a> |
| 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   | Индивидуально, в зависимости от набора коммуникаций | Информационно-аналитический портал "Statrielt"<br><a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda</a>                           |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.5.2. 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.

### 5.5.3. 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.

#### **5.5.4. 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 получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового 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 выставляемых объектах земельного рынка.

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

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

### 5.5.5. 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 апарт-отелей

незначителен – апартаменты 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 апартаментов 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% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из 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.

### 5.5.6. 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.

### 5.5.7. 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 г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,67 до 32,4 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

**Таблица 5.14. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве**

| № п/п | Месторасположение   | Цена предложения объекта, руб. с НДС | Площадь, сот. | Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС | Ссылка на источник информации   | Применимость   |
|-------|---|--------------------------------------|---------------|---|---|--|
| 1     | Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 78К6                 | 650 000 000                          | 140,00        | 4 642 857                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/305399317/">https://www.cian.ru/sale/commercial/305399317/</a>   | Значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в расчете.      |
| 2     | Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Вестердам жилой комплекс            | 99 000 000                           | 9,56          | 10 355 649                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/">https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/</a>   | Используется в расчете   |
| 3     | Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Кирпичные Выемки, 2С6               | 450 000 000                          | 82            | 5 487 805                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/290069678/">https://www.cian.ru/sale/commercial/290069678/</a>   | ВРИ - склад. Не используется в расчете.  |
| 4     | Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Мартеновская ул., 37АС1                     | 95 000 000                           | 12            | 7 916 667                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309565156/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309565156/</a>   | ВРИ - эксплуатации автозаправочного комплекса. Не используется в расчете.            |
| 5     | Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Днепропетровская ул., 14Б         | 250 000 000                          | 14,47         | 17 277 125                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/308989394/">https://www.cian.ru/sale/commercial/308989394/</a>   | На участке расположен магазин. Не используется в расчете.                            |
| 6     | Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. Дивизионная, 5                              | 70 000 000                           | 32            | 2 187 500                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/307716247/">https://www.cian.ru/sale/commercial/307716247/</a>   | На земельном участке расположено офисное здание. Не используется в расчете.          |
| 7     | Москва, ЗАО, р-н Внуково, ул. 2-я Рейсовая, 1Б                            | 250 000 000                          | 39            | 6 410 256                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306450919/">https://www.cian.ru/sale/commercial/306450919/</a>   | Участок расположен на значительном удалении от МКАД. Не используется в расчете.      |
| 8     | Москва, ЗАО, р-н Можайский, Гродненская ул., 3                            | 1 300 000 000                        | 64            | 20 312 500                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/296800127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/296800127/</a>   | Стоимость участка приближена к верхней границе диапазона. Не используется в расчетах |
| 9     | г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А                             | 490 000 000                          | 104,48        | 4 689 893                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/</a>   | Используется в расчете   |
| 10    | Москва, ЮАО, р-н Даниловский, пл. Серпуховская Застава                    | 5 900 000 000                        | 280           | 21 071 429                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/308948399/">https://www.cian.ru/sale/commercial/308948399/</a>   | ВРИ - под многоэтажное строительство. Не используется в расчете.                     |
| 11    | Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Демьяна Бедного, 24С2            | 550 000 000                          | 17            | 32 352 941                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309711558/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309711558/</a>   | Стоимость участка приближена к верхней границе диапазона. Не используется в расчетах |
| 12    | муниципальный округ Люблино, улица Ставропольская, земельный участок 11/2 | 95 900 000                           | 28,05         | 3 418 895                                 | <a href="https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_2059480618">https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_2059480618</a>   | ВРИ - эксплуатация спецприемника. Не используется в расчете.                         |
| 13    | Москва, ул. Подольских Курсантов, 14                                      | 190 000 000                          | 14            | 13 571 429                                | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4135681581">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_4135681581</a> | Стоимость участка приближена к верхней границе диапазона. Не используется в расчетах |

| № п/п | Месторасположение   | Цена предложения объекта, руб. с НДС | Площадь, сот. | Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС | Ссылка на источник информации   | Применимость  |
|-------|---|--------------------------------------|---------------|---|---|---|
| 14    | Москва, Юго-Западный административный округ, район Южное Бутово Варшавское шоссе, 5 км      | 195 000 000                          | 20,18         | 9 663 033                                 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4496486823">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_4496486823</a>   | ВРИ - для индивидуального жилищного строительства (2.1). Не используется в расчете.   |
| 15    | Москва, ул. Металлургов, 60А  | 250 000 000                          | 43,39         | 5 761 696                                 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_434_sot._izhs_4112636432">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_434_sot._izhs_4112636432</a>                         | ВРИ - участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.9, 1.2.10). Не используется в расчете.   |
| 16    | Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, Профсоюзная ул., 139С2   | 70 000 000                           | 42            | 1 666 667                                 | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/310144241/">https://www.cian.ru/sale/commercial/310144241/</a>   | Участок расположен вдали от жилой застройки. Не используется в расчете.   |
| 17    | Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Сходненская ул., 10   | 77 000 000                           | 6,38          | 12 068 966                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/306954659/">https://www.cian.ru/sale/commercial/306954659/</a>   | ВРИ - жилая застройка. Не используется в расчете.   |
| 18    | Москва, ЗАО, р-н Можайский, ул. Толбухина, 13К6   | 600 000 000                          | 60            | 10 000 000                                | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/307580794/">https://www.cian.ru/sale/commercial/307580794/</a>   | ВРИ - размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц. Не используется в расчете.   |
| 19    | Москва, улица Академика Комарова, 1Д  | 70 000 000                           | 13,55         | 5 166 052                                 | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/6297972675726375635/#location">https://realty.yandex.ru/offer/6297972675726375635/#location</a>   | ВРИ - эксплуатации насосной станции. Не используется в расчете.   |
| 20    | Москва, Верхняя Первомайская ул., 5с2   | 43 000 000                           | 3,72          | 11 559 140                                | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_4339832798">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_4339832798</a>     | ВРИ - участки размещения стационарно-профилактических учреждений (в т.ч. клинических) без специальных требований к размещению (1.2.17); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений гаражей боксового типа (1.2.3). Не используется в расчете. |
| 21    | Москва, Олонцевская ул., 17   | 69 000 000                           | 5,68          | 12 147 887                                | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_57_sot._promnaznacheniya_4689925698">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_57_sot._promnaznacheniya_4689925698</a>   | Стоимость участка приближена к верхней границе диапазона. Не используется в расчетах  |
| 22    | Москва, Иркутская ул., 5/6с2  | 106 000 000                          | 38,6          | 2 746 114                                 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_386_sot._promnaznacheniya_2038855646">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_386_sot._promnaznacheniya_2038855646</a> | На участке расположено офисное здание в хорошем состоянии. Не используется в расчете.   |
| 23    | Москва, Грайвороновская ул., 5с1  | 600 000 000                          | 156           | 3 846 154                                 | <a href="https://move.ru/objects/moskva_k_6_6893761572/">https://move.ru/objects/moskva_k_6_6893761572/</a>   | Используется в расчете  |
| 24    | Москва, Новомосковский административный округ, р-н Коммунарка, ул. Александры Монаховой, 97 | 59 500 000                           | 17,4          | 3 419 540                                 | <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_174_sot._promnaznacheniya_4202848113">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_174_sot._promnaznacheniya_4202848113</a> | ВРИ - для жилищного строительства, рекреационных целей и иных объектов культурно-социального назначения. Не используется в расчете.   |

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"



### 5.5.8. 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.
- На рынок выходит 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 в основном сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,67 до 32,4 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)<sup>35</sup>.

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.

---

<sup>35</sup> 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 цен<sup>36</sup>.

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 выгоды<sup>37</sup>.

**Основные средства**<sup>38</sup> 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 услуги<sup>39</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>40</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>41</sup> — 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;

---

<sup>36</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>37</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>38</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>39</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>40</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>41</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>42</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>43</sup> – 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 целях<sup>44</sup>.

**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 факторами<sup>45</sup>.

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 стоимости<sup>46</sup>.

**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 принуждения<sup>47</sup>.

**Справедливая стоимость** – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.<sup>48</sup>

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.<sup>49</sup>

**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

---

<sup>42</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6

---

<sup>43</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>44</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>45</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>46</sup> п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>47</sup> п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>48</sup> п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>49</sup> 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.<sup>50</sup>

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 оборудование<sup>51</sup>.

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 актив<sup>52</sup>.

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. 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.

---

<sup>50</sup> п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

<sup>51</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>52</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>53</sup>.

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:<sup>54</sup>

- 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 финансовой<sup>55</sup>:

- 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,

---

<sup>53</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

<sup>54</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>55</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

неисполнение арендатором своих обязательств) не приводят к необходимости новой классификации аренды в целях учета.

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

### **6.3. Методология определения срока полезной службы имущества**

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>56</sup>.

**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 актива<sup>57</sup>.

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.

---

<sup>56</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>57</sup> 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"<sup>58</sup>.

**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)<sup>59</sup>.

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 стоимости<sup>60</sup>.

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 таковых<sup>61</sup>.

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 условиях<sup>62</sup>.

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 обязательства<sup>63</sup>.

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

---

<sup>58</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>59</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>60</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>61</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>62</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>63</sup> IFRS 13, п. 16.



использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>64</sup>.

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 обязательства<sup>65</sup>.

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).<sup>66</sup>

**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 дохода<sup>67</sup>.**

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

---

<sup>64</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>65</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>66</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>67</sup> 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 сделаны<sup>68</sup>.

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:<sup>69</sup>

- 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 аудита<sup>70</sup>.

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 России<sup>71</sup>.

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.

---

<sup>68</sup> МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>69</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

---

<sup>70</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>71</sup> 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 оценки<sup>72</sup>.

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<sup>73</sup>.

### 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 замещения<sup>74</sup>.

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 создан<sup>75</sup>.

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<sup>76</sup>.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>77</sup>:

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);

---

<sup>72</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

<sup>74</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

<sup>75</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

<sup>76</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

<sup>77</sup> 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 оценки<sup>78</sup>.

#### *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 РФ<sup>79</sup>.

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 метод<sup>80</sup> 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 замещения<sup>81</sup>.

---

<sup>78</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>79</sup> "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).

<sup>80</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>81</sup> 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 учитывать<sup>82</sup>:

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 методы<sup>83</sup>:

- 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;

---

<sup>82</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

<sup>83</sup> 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 выгод<sup>84</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>85</sup>:

- 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)<sup>86</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>87</sup>:

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

---

<sup>84</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

<sup>85</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

<sup>86</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

<sup>87</sup> 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 аренды земельного участка использовался сравнительный подход, в рамках сравнительного подхода для оценки права аренды земельного участка применялся метод сравнения продаж.

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

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

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта оценки — **сравнительного и доходного**. Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

**Сравнительный подход** 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 помещения, 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  |
|---|--|
| <b>Сравнительный подход</b>                 |  |
| 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   |
| <b>Доходный подход</b>                      |  |
| 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 РФ<sup>88</sup>. 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   |
|-----------------------------|--|
| <b>Сравнительный подход</b> |  |
| 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 справедливой стоимости права аренды земельного участка, на дату оценки производился **сравнительным подходом**. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

<sup>88</sup> 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 г. Москвы<sup>89</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 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 помещения в качестве объектов-аналогов признаются помещения (или здания) торгового назначения.

<sup>89</sup> Информационные интернет-порталы [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

### 7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 9 предложений по помещениям (или зданиям) торгового назначения в районе расположения объекта оценки (Таблица 5.11) и 24 предложения земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.14). Для определения справедливой стоимости оцениваемого помещения Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым помещением по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой 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 земельных участков. 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  |
|---|
| <b>Для земельного участка:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Состав передаваемых прав на земельный участок;</li><li>• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li><li>• Условия продажи (предложения);</li><li>• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li><li>• Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li><li>• Характеристики месторасположения земельного участка;</li><li>• Удаленность от метро;</li><li>• Линия домов;</li><li>• Категория земельного участка;</li><li>• Разрешенный вид использования земельного участка;</li><li>• Общая площадь земельного участка;</li><li>• Рельеф;</li><li>• Транспортная доступность;</li><li>• Инфраструктура;</li><li>• Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации;</li><li>• Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке;</li><li>• Наличие (отсутствие) коммуникаций.</li></ul> |
| <b>Для единого объекта недвижимости:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li><li>• Состав передаваемых прав на земельный участок;</li></ul>   |

#### Элементы сравнения

- 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 недвижимости;
- Удаленность от метро;
- Линия домов;
- Тип объекта недвижимости;
- Общая площадь объекта недвижимости;
- Этаж расположения;
- Наличие (отсутствие) парковки;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций;
- Наличие отдельного входа;
- Наличие витринного остекления;
- Наличие мебели;
- Состояние/уровень отделки.

---

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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

**Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода<sup>90</sup>**

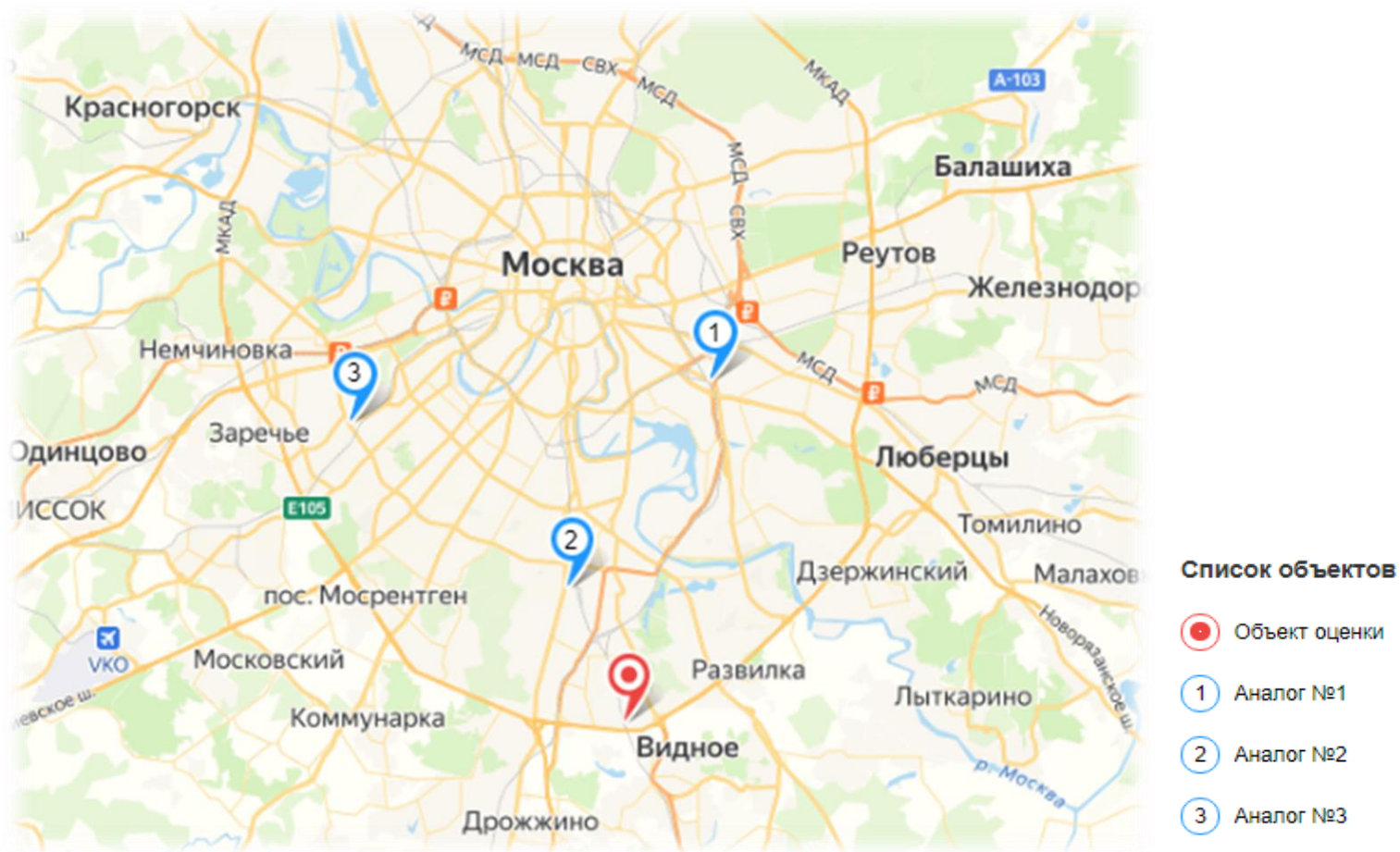
| № п/п | Характеристики  | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3   |
|-------|---|---|--|---|--|
| 1     | Тип объекта недвижимости                                      | Земельный участок   | Земельный участок  | Земельный участок   | Земельный участок  |
| 2     | Краткое описание земельного участка                           | Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания      | Земельный участок кад. номер: 77:04:0002005:8, право долгосрочной аренды, площадь 156,29 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 600,0 млн руб. (с учетом НДС) | Земельный массив кад. номер: 77:05:0006005:2408 и 77:05:0006005:2890, право долгосрочной аренды, площадь 104,48 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 490,0 млн руб. (с учетом НДС) | Земельный участок кад. номер: 77:07:0012010:20070, право собственности, площадь 9,56 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 99,0 млн руб. (НДС не облагается) |
| 3     | Состав передаваемых прав на земельный участок                 | Право долгосрочной аренды   | Право долгосрочной аренды  | 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             | Декабрь 2024  | Декабрь 2024   | Декабрь 2024  | Декабрь 2024   |
| 7     | Характеристики месторасположения земельного участка           | г. Москва, проезд Загорьевский, вл. 3, корп. 5<br>ст. м. "Улица Ак. Янгеля"<br>ЮАО, р-н Бирюлево Восточное                                  | г. Москва, Грайвороновская улица, 5с1<br>ст. м. "Текстильщики"<br>ЮВАО, р-н Текстильщики   | г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А<br>ст. м. "Южная"<br>ЮАО, р-н Чертаново Северное  | г. Москва, ш. Аминьевское<br>ст. м. "Аминьевская"<br>ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское  |
| 8     | Удаленность от метро  | от 60 до 65 мин. пешком   | от 10 до 15 мин. пешком  | от 20 до 25 мин. пешком   | до 5 мин. пешком   |
| 9     | Линия домов   | 1-я линия   | 1-я линия  | 1-я линия   | 1-я линия  |
| 10    | Категория земельного участка                                  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов   | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов   |
| 11    | Разрешенный вид использования земельного участка              | Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)) | Торговый комплекс (по утвержденному проекту планировки территории)   | Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9)   | 4.4 - Магазины; 4.6 - Общественное питание.  |
| 12    | Общая площадь земельного участка, сот.                        | 9,86  | 156,29   | 104,48  | 9,56   |
| 13    | Рельеф  | Равнинный   | Равнинный  | Равнинный   | Равнинный  |
| 14    | Транспортная доступность                                      | Хорошая   | Хорошая  | Хорошая   | Хорошая  |

<sup>90</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

| № п/п | Характеристики  | Объект оценки                                 | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|---|---|--|---|---|
| 15    | Инфраструктура  | Развитая                                      | Развитая   | Развитая  | Развитая  |
| 16    | Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации  | Отсутствует                                   | Отсутствует  | Присутствует (есть проект АГР административного комплекса, получено разрешение на строительство)  | Отсутствует   |
| 17    | Наличие (отсутствие) коммуникаций   | Условно свободный от коммуникаций             | Электроснабжение, канализация - на участке, водоснабжение - проект согласованный с Мосводоканалом, теплоснабжение - по границе                                 | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение  | Электроснабжение - на участке, водоснабжение, канализация, теплоснабжение - по границе  |
| 18    | Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке   | Условно свободный                             | Присутствуют   | Присутствуют  | Присутствует (некапитальное строение)   |
| 19    | Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)       | -   | 600 000 000  | 490 000 000   | 99 000 000  |
| 20    | Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | -   | 3 839 017  | 4 689 893   | 10 355 649  |
| 21    | Источник информации   | Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта | Информационный портал "Move.ru", <a href="https://move.ru/objects/moskva_k_6_6893761572/">https://move.ru/objects/moskva_k_6_6893761572/</a> , 8-917 556-73-17 | Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/</a> , 8-911 940-42-79 | Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/">https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/</a> , 8-985 432-98-95 |

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"






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



Источник: <http://maps.yandex.ru>



**Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода<sup>91</sup>**

| № п/п | Характеристики  | Объект оценки   | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3  | Аналог 4  |
|-------|---|---|--|--|---|---|
| 1     | Тип объекта недвижимости                                      | Нежилое помещение торгового назначения  | Нежилое помещение торгового назначения   | Нежилое здание торгового назначения  | Нежилое здание торгового назначения   | Нежилое помещение торгового назначения  |
| 2     | Краткое описание объекта недвижимости                         | Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 467,5 кв. м                 | Арендный бизнес - нежилое здание площадью 615 кв. м. Арендатор продуктовая сеть "Пятерочка", гостиница. Месячный арендный поток 1 070 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 125,0 млн руб. с учетом НДС | Арендный бизнес - нежилое здание площадью 592,6 кв. м. Арендаторы Ресторан. Цена предложения 150,0 млн руб. с учетом НДС | Арендный бизнес - нежилое здание площадью 770,8 кв. м. Арендатор продуктовая сеть "Пятерочка". Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 216 млн руб. с учетом НДС | Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 427,9 кв. м. Арендаторы "Чайхана Фергана". Месячный арендный поток- 1 млн рублей. Цена предложения 132 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 аренды  | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды  | Право аренды  |
| 6     | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | Типичные для данного сегмента рынка   | Типичные для данного сегмента рынка  | Типичные для данного сегмента рынка  | Типичные для данного сегмента рынка   | Типичные для данного сегмента рынка   |
| 7     | Условия продажи (предложения)                                 | Рыночные  | Рыночные   | Рыночные   | Рыночные  | Рыночные  |
| 8     | Период между датами сделок (предложений) и оценки             | Декабрь 2024  | Декабрь 2024   | Декабрь 2024   | Декабрь 2024  | Декабрь 2024  |
| 9     | Характеристики месторасположения объекта недвижимости         | г. Москва, проезд. Загорьевский, д. 3, корп. 5<br>ст. м. "Улица Ак. Янгеля"       | г. Москва, Ереванская ул., 17с1<br>ст. м. "Царицино"   | г. Москва, ул. Генерала Белова, 23А<br>ст. м. "Домодедовская"  | г. Москва, улица Ясенева, дом 40<br>ст. м. "Зябликово"  | г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 2<br>ст. м. "Люблино"  |

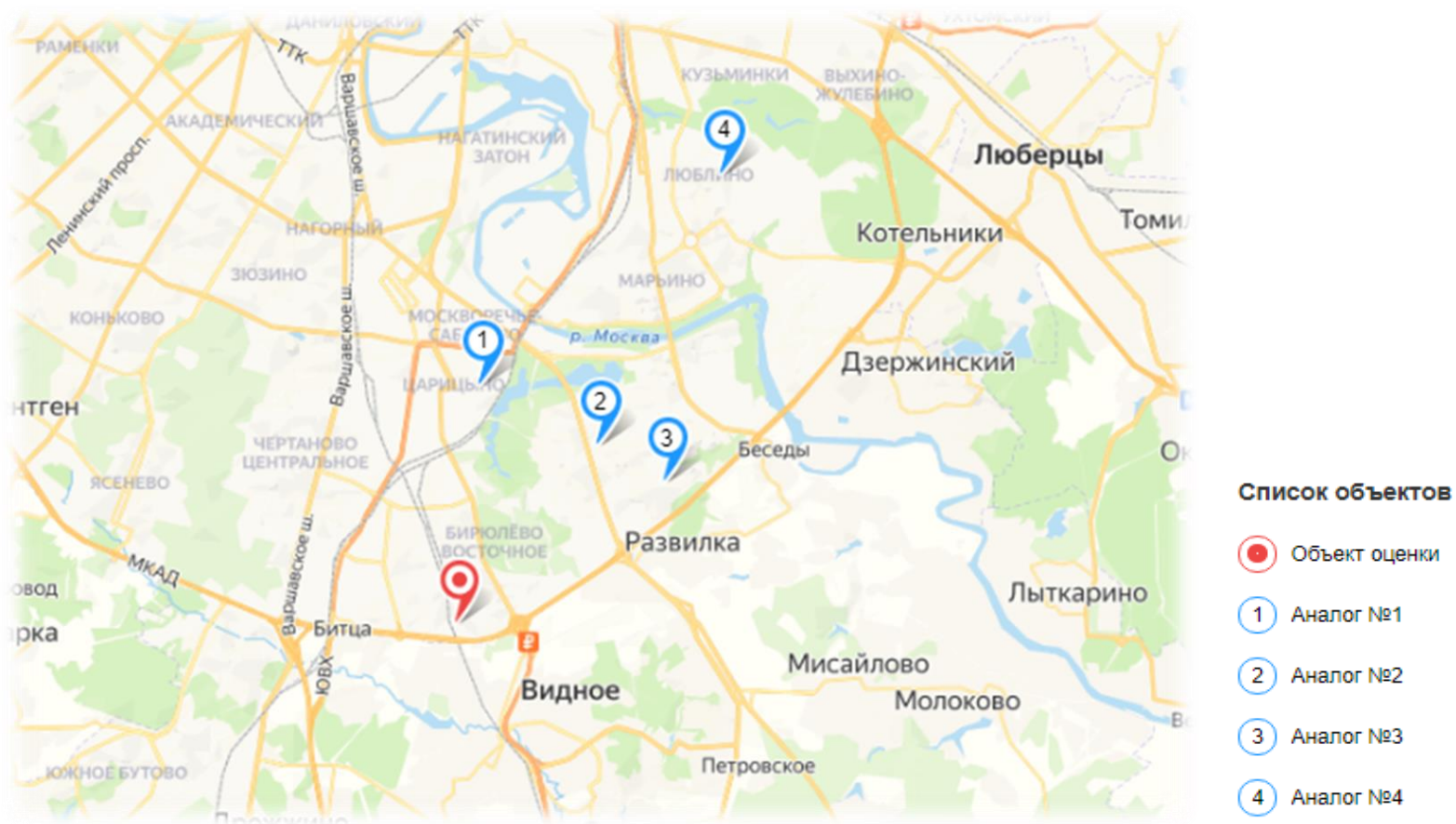
<sup>91</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

| № п/п | Характеристики  | Объект оценки               | Аналог 1                         | Аналог 2                           | Аналог 3                         | Аналог 4               |
|-------|---|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|       |   | ЮАО, р-н Бирюлево Восточное | ЮАО, р-н Царицино                | ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное | ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное  | ЮВАО, р-н Люблино      |
|       | Удаленность от метро  | от 60 до 65 мин. пешком     | от 10 до 15 мин. пешком          | от 5 до 10 мин. пешком             | до 5 мин. пешком                 | от 5 до 10 мин. пешком |
| 10    | Линия домов   | 1-я линия                   | 1-я линия (второстепенной улицы) | 1-я линия (второстепенной улицы)   | 1-я линия (второстепенной улицы) | 1-я линия              |
| 11    | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м                       | 467,50                      | 615,00                           | 592,60                             | 770,80                           | 427,90                 |
| 12    | Этажность   | 1                           | 1, 2                             | 1, 2, тех.этаж                     | 1                                | 1                      |
| 13    | Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м               | 0,00                        | 0,00                             | 0,00                               | 0,00                             | 0,00                   |
| 14    | Доля помещений, расположенных в подвале %                       | 0,00%                       | 0,00%                            | 0,00%                              | 0,00%                            | 0,00%                  |
| 15    | Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м                | 0,00                        | 0,00                             | 0,00                               | 0,00                             | 0,00                   |
| 16    | Доля помещений, расположенных в цоколе, %                       | 0,00%                       | 0,00%                            | 0,00%                              | 0,00%                            | 0,00%                  |
| 17    | Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м         | 467,50                      | 491,60                           | 315,30                             | 770,80                           | 427,90                 |
| 18    | Доля помещений, расположенных на первом этаже %                 | 100,00%                     | 79,93%                           | 53,21%                             | 100,00%                          | 100,00%                |
| 19    | Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м         | 0,00                        | 123,40                           | 246,70                             | 0,00                             | 0,00                   |
| 20    | Доля помещений, расположены на втором этаже, %                  | 0,00%                       | 20,07%                           | 41,63%                             | 0,00%                            | 0,00%                  |
| 21    | Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м | 0,00                        | 0,00                             | 30,60                              | 0,00                             | 0,00                   |
| 22    | Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %         | 0,00%                       | 0,00%                            | 5,16%                              | 0,00%                            | 0,00%                  |
| 23    | Наличие (отсутствие) парковки                                   | Стихийная парковка          | Организованная парковка          | Стихийная парковка                 | Организованная парковка          | Стихийная 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       |
| 27    | Наличие отдельного входа  | Присутствует                | Присутствует                     | Присутствует                       | Присутствует                     | Присутствует           |
| 28    | Наличие витринного остекления                                   | Присутствует                | Отсутствует                      | Присутствует                       | Присутствует                     | Присутствует           |
| 28    | Наличие мебели  | Условно отсутствует         | Отсутствует                      | Отсутствует                        | Отсутствует                      | Отсутствует            |
| 29    | Состояние/уровень отделки                                       | Стандарт                    | Стандарт                         | Стандарт                           | Стандарт                         | Стандарт               |
| 30    | Цена предложения (с НДС), руб.                                  | -                           | 125 000 000                      | 150 000 000                        | 215 999 998                      | 132 000 000            |

| № п/п | Характеристики                       | Объект оценки                                 | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|-------|--------------------------------------|---|---|---|---|---|
| 31    | Цена предложения (с НДС), руб./кв. м | -   | 203 252   | 253 122   | 280 228   | 308 483   |
| 32    | Источник информации                  | Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта | Информационный портал "Авито",<br><a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/prodam_torgovoe_pomeschenie_491.6_m_34_16602429">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/prodam_torgovoe_pomeschenie_491.6_m_34_16602429</a> , 8-931-642-37-38 | Информационный портал "Циан",<br><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309490172/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309490172/</a> , +7 962-365-42-26 | Информационный портал "Циан",<br><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/309886127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/309886127/</a> , +7 909-693-80-25 | Информационный портал "Циан",<br><a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/304034482/">https://www.cian.ru/sale/commercial/304034482/</a> , +7 916 603-02-04 |

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: [www.yandex.ru](http://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  |
|---|
| <b>Для земельного участка:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• Условия продажи (предложения);</li> <li>• Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• Линия расположения;</li> <li>• Категория земельного участка;</li> <li>• Разрешенный вид использования земельного участка;</li> <li>• Рельеф;</li> <li>• Транспортная доступность;</li> <li>• Инфраструктура.</li> </ul>  |
| <b>Для единого объекта недвижимости:</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• Состав передаваемых прав на земельный участок;</li> <li>• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• Условия продажи (предложения);</li> <li>• Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• Тип объекта недвижимости;</li> <li>• Транспортная доступность;</li> <li>• Инфраструктура;</li> <li>• Наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• Наличие отдельного входа;</li> <li>• Наличие мебели.</li> <li>• Состояние (уровень) отделки.</li> </ul> |

*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 |
|--|---|--|
| <b>Для земельного участка:</b>   |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Состав передаваемых прав на земельный участок;</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок;</li> </ul> | Таблица 7.35   |

| Элементы сравнения   | Название корректировки  | Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>Удаленность от метро;</li> <li>Общая площадь земельного участка;</li> <li>Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации;</li> <li>Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке;</li> <li>Наличие (отсутствие) коммуникаций.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>Корректировка на общую площадь земельного участка;</li> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации;</li> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке;</li> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций.</li> </ul> |  |

**Для единого объекта недвижимости:**

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Характеристики месторасположения;</li> <li>Удаленность от метро;</li> <li>Линия домов;</li> <li>Общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>Этаж расположения;</li> <li>Наличие (отсутствие) парковки;</li> <li>Наличие витринного остекления</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>Корректировка на линию домов;</li> <li>Корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>Корректировка на этаж расположения;</li> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) парковки;</li> <li>Корректировка на наличие витринного остекления</li> </ul> | Таблица 7.36 |
|---|--|--------------|

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по всем подобранными объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились

существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I-VI и и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной 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 Satrielt. 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 | 0,76           | 0,95            | 0,86             |
| <b>Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)</b>                  |                |                 | <b>-14,00%</b>   |
| <b>Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)</b>                        |                |                 | <b>16,28%</b>    |

Источник: <https://satrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-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 долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право долгосрочной аренды | Право собственности |
| <b>Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)</b> | -                         | <b>0,00%</b>              | <b>0,00%</b>              | <b>-14,00%</b>      |

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 источников, приведенных в таблице ниже.

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

| Объект недвижимости   | Среднее значение | Значение корректировки на торг, % (продажа) |                       |
|---|------------------|---|-----------------------|
|   |                  | Минимальное значение                        | Максимальное значение |
| "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" ( <a href="https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik">https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik</a> ) | -10,07%          | -6,11%                                      | -14,20%               |

| Объект недвижимости  | Среднее значение | Значение корректировки на торг, % (продажа) |                       |
|--|------------------|---|-----------------------|
|  |                  | Минимальное значение                        | Максимальное значение |
| Земельные участки Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) | -12,00%          | -11,00%                                     | -13,00%               |
| Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.                             | -8,90%           | -5,10%                                      | -12,80%               |
| <b>Среднее</b>   | <b>-10,30%</b>   | <b>-5,10%</b>                               | <b>-13,00%</b>        |

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 **(-10,30%)**.

#### Корректировка на местоположение

Цена предложения объекта недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов области, удобством расположения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Расчет корректировки проводится на основании Экономического научного журнала "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2024 г.

Величина корректировки на местоположение объекта оценки (П) рассчитывается по следующей формуле:

$$П = (Ст.об. ан. / Ст.об. ср.) \times 100\%,$$

где:

**П** — поправка на местоположение;

**И.об. ан.** — Индекс станции метро, расположенного в районе расположения объекта анализа;

**И.об. ср.** — Индекс станции метро, расположенного в районе расположения объекта сравнения.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.9. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от индекса станции метро**

| Административный округ    | Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м) | Значение корректировки относительно, % |
|---------------------------|---|--|
| ст. м. "Улица Ак. Янгеля" | 1,88  |  |
| ст. м. "Текстильщики"     | 1,92  | -2,08%                                 |
| ст. м. "Южная"            | 2,04  | -7,84%                                 |
| ст. м. "Аминьевская"      | 2,84  | -33,80%                                |
| ст. м. "Царицино"         | 1,85  | 1,62%                                  |
| ст. м. "Домодедовская"    | 1,83  | 2,73%                                  |
| ст. м. "Зябликово"        | 1,78  | 5,62%                                  |
| ст. м. "Люблино"          | 1,78  | 5,62%                                  |

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2024 г.

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 месторасположения объекта недвижимости                             | г. Москва, проезд. Загорьевский, д. 3, корп. 5 | г. Москва, Грайвороновская улица, 5с1 | г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А | г. Москва, ш. Аминьевское    |
|   | ст. м. "Улица Ак. Янгеля"                      | ст. м. "Текстильщики"                 | ст. м. "Южная"                                | ст. м. "Аминьевская"         |
|   | ЮАО, р-н Бирюлево Восточное                    | ЮВАО, р-н Текстильщики                | ЮАО, р-н Чертаново Северное                   | ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское |
| <b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b> | -  | <b>-2,08%</b>                         | <b>-7,84%</b>                                 | <b>-33,80%</b>               |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Чем ближе доступность к объекту коммерческой недвижимости от метро, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость. Корректировка на удаленность от метро вносится, если расстояние до метро объекта оценки значительно отклоняется от данной характеристики аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на удаленность.

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. - 2024 г.

В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$\text{Кметро} = 0,90 - (0,005 \times \text{Тдм}),$$

где:

Кметро – корректировка на удаление от станции метрополитена;

Тдм – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.11. Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

| Удаленность объекта от метро | Коэффициент                       |
|------------------------------|-----------------------------------|
| до 5 мин. пешком             | 1,00                              |
| от 5 до 10 мин. пешком       | 0,95                              |
| от 10 до 15 мин. пешком      | 0,90                              |
| <b>от 15 мин. пешком</b>     | <b>Кум = 0,90 - (0,005 x Тдм)</b> |
| от 15 до 20 мин. пешком      | 0,875                             |
| от 20 до 25 мин. пешком      | 0,850                             |
| от 25 до 30 мин. пешком      | 0,825                             |

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2024 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.12. Величина корректировки на удаленность от метро**

| Удаленность объекта 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 |
|------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| до 5 мин. пешком             | 0,00%            | 5,26%                  | 11,11%                  | 14,29%                  | 17,65%                  | 21,21%                  |
| от 5 до 10 мин. пешком       | -5,00%           | 0,00%                  | 5,56%                   | 8,57%                   | 11,76%                  | 15,15%                  |
| от 10 до 15 мин. пешком      | -10,00%          | -5,26%                 | 0,00%                   | 2,86%                   | 5,88%                   | 9,09%                   |
| от 15 до 20 мин. пешком      | -12,50%          | -7,89%                 | -2,78%                  | 0,00%                   | 2,94%                   | 6,06%                   |

| Удаленность объекта 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 |
|------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| от 20 до 25 мин. пешком      | -15,00%          | -10,53%                | -5,56%                  | -2,86%                  | 0,00%                   | 3,03%                   |
| от 25 до 30 мин. пешком      | -17,50%          | -13,16%                | -8,33%                  | -5,71%                  | -2,94%                  | 0,00%                   |

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2024 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

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

**Таблица 7.13. Внесение корректировки на удаленность от метро**

| Наименование параметра                           | Оцениваемый объект      | Аналог 1                | Аналог 2                | Аналог 3         |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| Удаленность от метро                             | от 60 до 65 мин. пешком | от 10 до 15 мин. пешком | от 20 до 25 мин. пешком | до 5 мин. пешком |
| <b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b> | -                       | <b>-27,78%</b>          | <b>-23,53%</b>          | <b>-35,00%</b>   |

Источник: анализ и расчеты 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 7.14. Коэффициенты корректировки на общую площадь**

| Наименование параметра   | Значение                  |
|--|---------------------------|
| Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения | $K_s = (S_o/S_a)^{-0,15}$ |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

**Таблица 7.15. Величина корректировки на площадь**

| Показатель           | Единица измерения | Объект оценки | Аналог 1      | Аналог 2      | Аналог 3      |
|----------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Площадь общая        | кв. м             | 986,00        | 15 629,00     | 10 448,00     | 956,00        |
| <b>Корректировка</b> | <b>%</b>          | <b>-</b>      | <b>51,36%</b> | <b>42,49%</b> | <b>-0,46%</b> |

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 7.16. 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 7.17. 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 (есть проект АГР административного комплекса, получено разрешение на строительство) | Отсутствует  |
| <b>Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации</b> |               | <b>0,00%</b> | <b>-13,38%</b>   | <b>0,00%</b> |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу*

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке проводилась Исполнителем на основании данных, опубликованных на портале Statrielt.

**Таблица 7.18. Исходные данные и расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке**

| № п/п   | Земельный участок для строительства   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1   | Свободный (незастроенный)   |                |                 | 1                |
| 2   | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) | 0,77           | 0,96            | 0,89             |
| <b>Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)</b> |   |                |                 | <b>12,36%</b>    |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

В стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

**Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке для земельных участков**

| Наименование параметра                        | Оцениваемый объект | Аналог 1     | Аналог 2     | Аналог 3                              |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке | Условно свободный  | Присутствуют | Присутствуют | Присутствует (некапитальное строение) |

| Наименование параметра   | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3            |
|--|--------------------|----------|----------|---------------------|
| Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%) | —                  | 12,36%   | 12,36%   | 4,17% <sup>92</sup> |

Источник: расчеты 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 7.20. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций**

| № п/п | Земельные участки                                    | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение | Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), % | Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), % |
|-------|--|----------------|-----------------|------------------|--|---|
| 1     | Не обеспеченные инженерными коммуникациями           |                |                 | 1                | -  | -   |
| 2     | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В | 1,08           | 1,27            | 1,16             | 16,00%   | -13,79%   |
| 3     | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В | 1,05           | 1,13            | 1,08             | 8,00%  | -7,41%  |
| 4     | Обеспеченные водопроводом                            | 1,03           | 1,13            | 1,07             | 7,00%  | -6,54%  |
| 5     | Обеспеченные канализацией                            | 1,04           | 1,11            | 1,07             | 7,00%  | -6,54%  |
| 6     | Обеспеченные центральным газоснабжением              | 1,12           | 1,29            | 1,19             | 19,00%   | -15,97%   |
| 7     | Обеспеченные центральным теплоснабжением             | 1,08           | 1,22            | 1,14             | 14,00%   | -12,28%   |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

**Таблица 7.21. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций**

| Параметр   | Объект оценки                     | Аналог 1  | Аналог 2   | Аналог 3   |
|--|-----------------------------------|---|--|--|
| Наличие (отсутствие) коммуникаций                  | Условно свободный от коммуникаций | Электроснабжение, канализация - на участке, водоснабжение - проект, согласованный с Мосводоканалом, теплоснабжение - по границе | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение | Электроснабжение - на участке, водоснабжение, канализация, теплоснабжение - по границе |
| Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций | -                                 | -21,78% <sup>93</sup>   | -33,95% <sup>94</sup>  | -13,79% <sup>95</sup>  |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

<sup>92</sup> по нижней границе, т.к. строение некапитальное и без коммуникаций (только свет)

<sup>93</sup>  $-21,78\% = 1 / (1,16 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие электроэнергии)} * 1,07 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие водоснабжения)} * 1,07 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие канализации)} * 1,14 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие теплоснабжения)}) - 1$

<sup>94</sup>  $-33,95\% = 1 / (1,16 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие электроэнергии)} * 1,03 \text{ (минимальное значение коэффициента на наличие водоснабжения, т.к. есть только согласованный проект)} * 1,07 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие канализации)}) - 1$

<sup>95</sup>  $-13,79\% = 1 / (1,16 \text{ (среднее значение коэффициента на наличие электроэнергии)}) - 1$

## Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

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

**Таблица 7.22. 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%  | -12,00%        | -10,00%        |         |
| 2                          | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г. Лейфер Л.А. | По мнению экспертов-оценщиков                       | -8,50%         | -16,70%        | -12,60% |
| 3                          | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г. Лейфер Л.А. | По мнению экспертов-сотрудников банковских структур | -2,50%         | -13,80%        | -8,20%  |
| <b>Среднее значение, %</b> |  | <b>-6,33%</b>                                       | <b>-14,17%</b> | <b>-10,27%</b> |         |

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 (-10,27%).

### Корректировка на местоположение

Описание корректировки на местоположение приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.9).

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                             | г. Москва, проезд. Загорьевский, д. 3, корп. 5 | г. Москва, Ереванская ул., 17с1 | г. Москва, ул. Генерала Белова, 23А | г. Москва, улица Ясенева, дом 40 | г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 2 |
|   | ЮАО, р-н Бирюлево Восточное                    | ЮАО, р-н Царицино               | ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное  | ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное  | ЮВАО, р-н Люблино                            |
|   | ст. м. "Улица Ак. Янгеля"                      | ст. м. "Царицино"               | ст. м. "Домодедовская"              | ст. м. "Зябликово"               | ст. м. "Люблино"                             |
| <b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b> | -  | <b>1,62%</b>                    | <b>2,73%</b>                        | <b>5,62%</b>                     | <b>5,62%</b>                                 |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

### Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки на удаленность от метро приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.12).

Расчет корректировки на удаленность от метро по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

**Таблица 7.24. Внесение корректировки на удаленность от метро**

| Наименование параметра                           | Оцениваемый объект      | Аналог 1                | Аналог 2               | Аналог 3         | Аналог 4               |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| Удаленность от метро                             | от 60 до 65 мин. пешком | от 10 до 15 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком | до 5 мин. пешком | от 5 до 10 мин. пешком |
| <b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b> | -                       | <b>-27,78%</b>          | <b>-31,58%</b>         | <b>-35,00%</b>   | <b>-31,58%</b>         |

Источник: анализ и расчеты 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, представленных на портале Statrielt. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.25. Величина корректировки на линию домов**

| Расположение относительно красной линии  | Среднее значение | Доверительный интервал |                |
|--|------------------|------------------------|----------------|
| Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией | 0,76             | 0,87                   | 0,61           |
| <b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия, объект аналог 1 линия второстепенной улицы)</b>  |                  |                        | <b>14,94%</b>  |
| <b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия второстепенной улицы, объект аналог 1 линия)</b>  |                  |                        | <b>-13,00%</b> |

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

**Таблица 7.26. 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 (второстепенной улицы) | 1-я линия (второстепенной улицы) | 1-я линия (второстепенной улицы) | 1-я линия    |
| <b>Корректировка на линию домов, %</b> |                    | <b>14,94%</b>                    | <b>14,94%</b>                    | <b>14,94%</b>                    | <b>0,00%</b> |

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 7.27. Основные показатели для расчета корректировки на площадь**

| Назначение                      | К торм (п) | R2 коэффициент детерминации |
|---------------------------------|------------|-----------------------------|
| Общественные здания и помещения | -0,18      | 0,703                       |

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-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 7.28. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения**

| Характеристики                                  | Объект оценки | Аналог 1     | Аналог 2     | Аналог 3     | Аналог 4      |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Общая площадь объекта недвижимости, кв. м       | 467,50        | 615,00       | 592,60       | 770,80       | 427,90        |
| <b>Корректировка на размер общей площади, %</b> |               | <b>5,06%</b> | <b>4,36%</b> | <b>9,42%</b> | <b>-1,58%</b> |

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 Statrael.

**Таблица 7.29. 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     | 0,74           | 0,83            | 0,78             |
| Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа      | 0,84           | 0,99            | 0,92             |
| Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа        | 0,93           | 1,01            | 0,97             |
| Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа | 0,85           | 0,97            | 0,91             |

Источник: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

**Таблица 7.30. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости**

| Характеристика  | Объект оценки | Аналог 1     | Аналог 2       | Аналог 3     | Аналог 4     |
|---|---------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| Этаж расположения                                       | 1             | 1, 2         | 1, 2, тех.этаж | 1            | 1            |
| Доля помещений, расположенных в подвале %               | 0,00%         | 0,00%        | 0,00%          | 0,00%        | 0,00%        |
| Доля помещений, расположенных в цоколе, %               | 0,00%         | 0,00%        | 0,00%          | 0,00%        | 0,00%        |
| Доля помещений, расположенных на первом этаже %         | 100,00%       | 79,93%       | 53,21%         | 100,00%      | 100,00%      |
| Доля помещений, расположенных на втором этаже, %        | 0,00%         | 20,07%       | 41,63%         | 0,00%        | 0,00%        |
| Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше % | 0,00%         | 0,00%        | 5,16%          | 0,00%        | 0,00%        |
| <b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>           | <b>-</b>      | <b>0,61%</b> | <b>1,74%</b>   | <b>0,00%</b> | <b>0,00%</b> |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### Корректировка на наличие паркинга

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие организованной парковки влияет на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие организованным паркингом, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, парковка которых является стихийной. На данный фактор принималась корректировка на паркинг.

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида паркинга представлены в таблице ниже.

Расчет корректировки на наличие паркинга представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

**Таблица 7.31. Величина корректировки на наличие паркинга**

| Объект оценки/Объект-аналог | Без парковки | Стихийная парковка | Организованная парковка |
|-----------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|
| Без парковки                | 0,00%        | -4,35%             | -12,00%                 |
| Стихийная парковка          | 4,55%        | 0,00%              | -8,00%                  |
| Организованная парковка     | 13,64%       | 8,70%              | 0,00%                   |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки на наличие паркинга.

**Таблица 7.32. Внесение корректировки на наличие паркинга**

| Характеристики                               | Объект оценки      | Аналог 1                | Аналог 2           | Аналог 3                | Аналог 4           |
|--|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Наличие паркинга                             | Стихийная парковка | Организованная парковка | Стихийная парковка | Организованная парковка | Стихийная парковка |
| <b>Корректировка на наличие паркинга (%)</b> | —                  | <b>-8,00%</b>           | <b>0,00%</b>       | <b>-8,00%</b>           | <b>0,00%</b>       |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### Корректировка на наличие витринного остекления

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что наличие витринного остекления влияет на стоимость объекта недвижимости. Так, например, объекты, обладающие витринным остеклением, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, где витрины отсутствуют. На данный фактор принималась корректировка на витринное остекление.

Величина данной корректировки принималась на основании Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. Корректирующие коэффициенты в зависимости от наличия витринного остекления представлены в таблице ниже.

Расчет корректировки на наличие витринного остекления представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

**Таблица 7.33. Величина корректировки на наличие витринного остекления**

| Расположение относительно красной линии   | Среднее значение | Доверительный интервал |               |
|---|------------------|------------------------|---------------|
| Отношение удельной цены торгового объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением | 0,93             | 0,88                   | 0,97          |
| <b>Корректировка на наличие витринного остекления (объект оценки-витринное остекление имеется)</b>                            |                  |                        | <b>7,53%</b>  |
| <b>Корректировка на наличие витринного остекления (объект оценки-витринное остекление отсутствуют)</b>                        |                  |                        | <b>-7,00%</b> |

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были введены следующие корректировки.

**Таблица 7.34. Внесение корректировки на наличие витринного остекления**

| Характеристика                                       | Объект оценки | Аналог 1     | Аналог 2     | Аналог 3     | Аналог 4     |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Наличие витринного остекления                        | Присутствует  | Отсутствует  | Присутствует | Присутствует | Присутствует |
| <b>Корректировка на наличие отдельного входа (%)</b> |               | <b>7,53%</b> | <b>0,00%</b> | <b>0,00%</b> | <b>0,00%</b> |

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 7.35, Таблица 7.36).

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

**73 681 000 (Семьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча) руб.**

**Таблица 7.35. Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода**

| № п/п | Характеристика  | Оцениваемый объект                                       | Аналог 1  | Аналог 2                                      | Аналог 3   |
|-------|---|--|---|---|--|
| 1     | Общее описание объекта  | Земельный участок  | Земельный участок                               | Земельный участок                             | Земельный участок                                    |
| 2     | Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС) | -  | 3 839 017                                       | 4 689 893                                     | 10 355 649   |
| 3     | Состав передаваемых прав на объект  | Право долгосрочной аренды                                | Право долгосрочной аренды                       | Право долгосрочной аренды                     | Право собственности                                  |
|       | Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)   | -  | 0,00%   | 0,00%   | -14,00%  |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)         | -  | 3 839 017                                       | 4 689 893                                     | 8 905 858  |
| 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   | -  | 3 839 017                                       | 4 689 893                                     | 8 905 858  |
| 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   | -  | 3 839 017                                       | 4 689 893                                     | 8 905 858  |
| 6     | Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)  | -  | -10,30%   | -10,30%                                       | -10,30%  |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС   | -  | 3 443 598                                       | 4 206 834                                     | 7 988 554  |
| 7     | Период между датами сделок (предложений) и оценки   | Декабрь 2024   | Декабрь 2024                                    | Декабрь 2024                                  | Декабрь 2024   |
|       | Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)  | -  | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%  |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС   | -  | 3 443 598                                       | 4 206 834                                     | 7 988 554  |
| 8     | Характеристики местоположения земельного участка  | г. Москва, проезд. Загорьевский, д. 3, корп. 5           | г. Москва, Грайвороновская улица, 5с1           | г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А | г. Москва, ш. Аминьевское                            |
|       |   | ст. м. "Улица Ак. Янгеля"<br>ЮАО, р-н Бирюлево Восточное | ст. м. "Текстильщики"<br>ЮВАО, р-н Текстильщики | ст. м. "Южная"<br>ЮАО, р-н Чертаново Северное | ст. м. "Аминьевская"<br>ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское |
|       | Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)  | -  | -2,08%  | -7,84%  | -33,80%  |

| № п/п | Характеристика  | Оцениваемый объект  | Аналог 1   | Аналог 2  | Аналог 3                                    |
|-------|---|---|--|---|---|
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 3 371 857  | 3 876 886   | 5 288 198                                   |
| 9     | Удаленность от метро  | от 60 до 65 мин. пешком   | от 10 до 15 мин. пешком  | от 20 до 25 мин. пешком   | до 5 мин. пешком                            |
|       | Корректировка на удаленность от метро, %                          | -   | -27,78%  | -23,53%   | -35,00%                                     |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 2 435 230  | 2 964 678   | 3 437 329                                   |
| 10    | Линия дома  | 1-я линия   | 1-я линия  | 1-я линия   | 1-я линия                                   |
|       | Корректировка на линию домов, %                                   | -   | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                                       |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 2 435 230  | 2 964 678   | 3 437 329                                   |
| 11    | Категория земель  | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов   | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов                    |
|       | Корректировка на категорию земель, (%)                            | -   | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                                       |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 2 435 230  | 2 964 678   | 3 437 329                                   |
| 12    | Разрешенное использование земельного участка                      | Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)) | Торговый комплекс (по утвержденному проекту планировки территории) | Деловое управление (4.1);<br>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);<br>Магазины (4.4); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9) | 4.4 - Магазины; 4.6 - Общественное питание. |
|       | Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%) | -   | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                                       |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 2 435 230  | 2 964 678   | 3 437 329                                   |
| 13    | Площадь земельного участка, сот.                                  | 9,86  | 156,29   | 104,48  | 9,56  |
|       | Корректировка на площадь земельного участка (%)                   | -   | 51,36%   | 42,49%  | -0,46%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 3 685 939  | 4 224 263   | 3 421 434                                   |
| 14    | Рельеф  | Равнинный   | Равнинный  | Равнинный   | Равнинный                                   |
|       | Корректировка на рельеф (%)                                       | -   | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                                       |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 3 685 939  | 4 224 263   | 3 421 434                                   |
| 15    | Транспортная доступность  | Хорошая   | Хорошая  | Хорошая   | Хорошая                                     |
|       | Корректировка на транспортную доступность (%)                     | -   | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                                       |
|       | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС       | -   | 3 685 939  | 4 224 263   | 3 421 434                                   |

| № п/п   | Характеристика   | Оцениваемый объект                | Аналог 1  | Аналог 2   | Аналог 3   |
|---|--|-----------------------------------|---|--|--|
| 16  | Инфраструктура   | Развитая                          | Развитая  | Развитая   | Развитая   |
|   | Корректировка на инфраструктуру (%)  | -                                 | 0,00%   | 0,00%  | 0,00%  |
|   | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС  | -                                 | 3 685 939   | 4 224 263  | 3 421 434  |
| 17  | Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации   | Отсутствует                       | Отсутствует   | Присутствует (есть проект АГР административного комплекса, получено разрешение на строительство) | Отсутствует  |
|   | Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации  |                                   | 0,00%   | -13,38%  | 0,00%  |
|   | Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка |                                   | 3 685 939   | 3 659 085  | 3 421 434  |
| 18  | Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке  | Условно свободный                 | Присутствуют  | Присутствуют   | Присутствует (некапитальное строение)  |
|   | Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих строений на участке (%)   |                                   | 12,36%  | 12,36%   | 4,17%  |
|   | Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС), руб./сотка   |                                   | 4 141 504   | 4 111 331  | 3 563 994  |
| 19  | Наличие (отсутствие) коммуникаций  | Условно свободный от коммуникаций | Электроснабжение, канализация - на участке, водоснабжение – проект, согласованный с Мосводоканалом, теплоснабжение - по границе | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение                                     | Электроснабжение - на участке, водоснабжение, канализация, теплоснабжение - по границе |
|   | Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)   | -                                 | -21,78%   | -33,95%  | -13,79%  |
|   | Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС  | -                                 | 3 239 508   | 2 715 514  | 3 072 409  |
| 20  | Показатель совокупной корректировки  | -                                 | 125,66%   | 143,85%  | 111,52%  |
|   | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)                     | -                                 | 0,80  | 0,70   | 0,90   |
|   | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия   | -                                 | 33,33%  | 29,12%   | 37,55%   |
| 21  | Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС   |                                   |   |  | 3 024 191  |
| Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС |  |                                   |   |  | 3 024 191  |

| № п/п | Характеристика | Оцениваемый объект   | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3          |
|-------|----------------|--|----------|----------|-------------------|
|       |                | Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.   |          |          | 9,86              |
|       |                | <b>Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС</b>  |          |          | <b>29 819 000</b> |
|       |                | <b>Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС</b> |          |          | <b>24 849 000</b> |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.36. 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 помещение торгового назначения | Нежилое помещение торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое помещение торгового назначения |
| 2     | Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м                           | -                                      | 203 252                                | 253 122                             | 280 228                             | 308 483                                |
| 3     | Состав передаваемых прав на объект недвижимости                                     | Право собственности                    | Право собственности                    | Право собственности                 | Право собственности                 | Право собственности                    |
|       | Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)                | -                                      | 0,00%                                  | 0,00%                               | 0,00%                               | 0,00%                                  |
| 4     | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м                | -                                      | 203 252                                | 253 122                             | 280 228                             | 308 483                                |
|       | Состав передаваемых прав на земельный участок                                       | Право аренды                           | Право аренды                           | Право аренды                        | Право аренды                        | Право аренды                           |
| 5     | Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)                  | -                                      | 0,00%                                  | 0,00%                               | 0,00%                               | 0,00%                                  |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м                | -                                      | 203 252                                | 253 122                             | 280 228                             | 308 483                                |
| 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    |
|       | Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%) | -                                      | 0,00%                                  | 0,00%                               | 0,00%                               | 0,00%                                  |
| 7     | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м                | -                                      | 203 252                                | 253 122                             | 280 228                             | 308 483                                |
|       | Условия продажи (предложения)   | Рыночные                               | Рыночные                               | Рыночные                            | Рыночные                            | Рыночные                               |
| 8     | Корректировка на условия продажи (предложения) (%)                                  | -                                      | 0,00%                                  | 0,00%                               | 0,00%                               | 0,00%                                  |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м                | -                                      | 203 252                                | 253 122                             | 280 228                             | 308 483                                |

| № п/п | Характеристики  | Объект оценки                                  | Аналог 1                               | Аналог 2                            | Аналог 3                            | Аналог 4                                     |
|-------|---|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 7     | Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%) | -  | -10,27%                                | -10,27%                             | -10,27%                             | -10,27%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м          | -  | 182 385                                | 227 135                             | 251 458                             | 276 812                                      |
| 8     | Период между датами сделок (предложений) и оценки                             | Декабрь 2024                                   | Декабрь 2024                           | Декабрь 2024                        | Декабрь 2024                        | Декабрь 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          | -  | 182 385                                | 227 135                             | 251 458                             | 276 812                                      |
| 9     | Характеристики месторасположения объекта недвижимости                         | г. Москва, проезд. Загорьевский, д. 3, корп. 5 | г. Москва, Ереванская ул., 17с1        | г. Москва, ул. Генерала Белова, 23А | г. Москва, улица Ясенева, дом 40    | г. Москва, ул. Краснодарская, д. 57, корп. 2 |
|       |   | ЮАО, р-н Бирюлево Восточное                    | ЮАО, р-н Царицино                      | ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное  | ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное     | ЮВАО, р-н Люблино                            |
|       |   | ст. м. "Улица Ак. Янгеля"                      | ст. м. "Царицино"                      | ст. м. "Домодедовская"              | ст. м. "Зябликово"                  | ст. м. "Люблино"                             |
|       | Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)                  | -  | 1,62%                                  | 2,73%                               | 5,62%                               | 5,62%  |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м          | -  | 185 342                                | 233 341                             | 265 585                             | 292 364                                      |
| 10    | Удаленность от метро  | от 60 до 65 мин. пешком                        | от 10 до 15 мин. пешком                | от 5 до 10 мин. пешком              | до 5 мин. пешком                    | от 5 до 10 мин. пешком                       |
|       | Корректировка на удаленность от метро (%)                                     | -  | -27,78%                                | -31,58%                             | -35,00%                             | -31,58%                                      |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м          | -  | 133 858                                | 159 654                             | 172 630                             | 200 038                                      |
| 11    | Линия домов   | 1-я линия                                      | 1-я линия (второстепенной улицы)       | 1-я линия (второстепенной улицы)    | 1-я линия (второстепенной улицы)    | 1-я линия                                    |
|       | Корректировка на линию домов (%)  | -  | 14,94%                                 | 14,94%                              | 14,94%                              | 0,00%  |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м          | -  | 153 860                                | 183 510                             | 198 426                             | 200 038                                      |
| 12    | Тип объекта недвижимости  | Нежилое помещение торгового назначения         | Нежилое помещение торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое здание торгового назначения | Нежилое помещение торгового назначения       |
|       | Корректировка на тип объекта недвижимости (%)                                 | -  | 0,00%                                  | 0,00%                               | 0,00%                               | 0,00%  |
| 13    | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м          | -  | 153 860                                | 183 510                             | 198 426                             | 200 038                                      |
|       | Общая площадь объекта недвижимости, кв. м                                     | 467,50   | 615,00                                 | 592,60                              | 770,80                              | 427,90                                       |

| № п/п | Характеристики   | Объект оценки      | Аналог 1                | Аналог 2           | Аналог 3                | Аналог 4           |
|-------|--|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
|       | Корректировка на размер общей площади, %                             | -                  | 5,06%                   | 4,36%              | 9,42%                   | -1,58%             |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | -                  | 161 645                 | 191 512            | 217 113                 | 196 877            |
|       | Этаж расположения  | 1                  | 1, 2                    | 1, 2, тех.этаж     | 1                       | 1                  |
|       | Доля помещений, расположенных в подвале %                            | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Доля помещений, расположенных в цоколе, %                            | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Доля помещений, расположенных на первом этаже %                      | 100,00%            | 79,93%                  | 53,21%             | 100,00%                 | 100,00%            |
| 14    | Доля помещений, расположенны на втором этаже, %                      | 0,00%              | 20,07%                  | 41,63%             | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %              | 0,00%              | 0,00%                   | 5,16%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Корректировка на этаж расположения (%)                               | -                  | 0,61%                   | 1,74%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | -                  | 162 624                 | 194 852            | 217 113                 | 196 877            |
|       | Наличие (отсутствие) парковки  | Стихийная парковка | Организованная парковка | Стихийная парковка | Организованная парковка | Стихийная парковка |
| 15    | Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)                   | -                  | -8,00%                  | 0,00%              | -8,00%                  | 0,00%              |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | -                  | 149 614                 | 194 852            | 199 744                 | 196 877            |
|       | Транспортная доступность   | Хорошая            | Хорошая                 | Хорошая            | Хорошая                 | Хорошая            |
| 16    | Корректировка на транспортную доступность (%)                        | -                  | 0,00%                   | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | -                  | 149 614                 | 194 852            | 199 744                 | 196 877            |
|       | Инфраструктура   | Развитая           | Развитая                | Развитая           | Развитая                | Развитая           |
| 17    | Корректировка на инфраструктуру (%)                                  | -                  | 0,00%                   | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | -                  | 149 614                 | 194 852            | 199 744                 | 196 877            |
|       | Наличие (отсутствие) коммуникаций                                    | Все коммуникации   | Все коммуникации        | Все коммуникации   | Все коммуникации        | Все коммуникации   |
| 18    | Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)               | -                  | 0,00%                   | 0,00%              | 0,00%                   | 0,00%              |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м | -                  | 149 614                 | 194 852            | 199 744                 | 196 877            |
| 17    | Наличие отдельного входа   | Присутствует       | Присутствует            | Присутствует       | Присутствует            | Присутствует       |

| № п/п | Характеристики   | Объект оценки       | Аналог 1    | Аналог 2     | Аналог 3     | Аналог 4          |
|-------|--|---------------------|-------------|--------------|--------------|-------------------|
|       | Корректировка на наличие отдельного входа (%)  |                     | 0,00%       | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%             |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м   |                     | 149 614     | 194 852      | 199 744      | 196 877           |
|       | Наличие витринного остекления  | Присутствует        | Отсутствует | Присутствует | Присутствует | Присутствует      |
| 18    | Корректировка на наличие витринного остекления (%)   |                     | 7,53%       | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%             |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м   |                     | 160 876     | 194 852      | 199 744      | 196 877           |
|       | Наличие мебели   | Условно отсутствует | Отсутствует | Отсутствует  | Отсутствует  | Отсутствует       |
| 19    | Корректировка на наличие мебели (%)  |                     | 0,00%       | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%             |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м   |                     | 160 876     | 194 852      | 199 744      | 196 877           |
|       | Состояние/уровень отделки  | Стандарт            | Стандарт    | Стандарт     | Стандарт     | Стандарт          |
| 20    | Корректировка на состояние/уровень отделки (%)   | -                   | 0,00%       | 0,00%        | 0,00%        | 0,00%             |
|       | Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м   | -                   | 160 876     | 194 852      | 199 744      | 196 877           |
| 21    | Сумма абсолютных величин корректировок   | -                   | 75,80%      | 65,62%       | 83,25%       | 49,04%            |
| 22    | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)                                   | -                   | 1,32        | 1,52         | 1,20         | 2,04              |
| 23    | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия   | -                   | 21,69%      | 25,05%       | 19,75%       | 33,52%            |
| 24    | Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м   |                     |             |              |              | 189 128           |
|       | Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м                  |                     |             |              |              | 189 128           |
|       | <b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.</b>                 |                     |             |              |              | <b>88 417 000</b> |
|       | В том числе: справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб. |                     |             |              |              | 29 819 000        |
|       | <b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>               |                     |             |              |              | <b>73 681 000</b> |

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



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

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого помещения общей площадью 467,5 кв. м.

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

#### Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещения в соответствии с действующим 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 расходов<sup>96</sup>.

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;

<sup>96</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

**S** — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду.

Таким образом, по состоянию на дату оценки, помещение площадью 467,5 кв. м сдано в аренду по долгосрочному договору.

Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>97</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующему договору аренды, рыночным данным. Арендная ставка по действующему договору аренды с учетом индексации в 2024 г. составляет 16 249 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей (с учетом индексации в следующем году).

По данным аналитических агентств, арендные ставки на помещения торгового назначения составляют:

- Согласно данным NF Group<sup>98</sup> ставки в супермаркетах площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 15,2 до 55,0 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 28,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 12,7 до 45,8 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 23,6 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.12).

<sup>97</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.5.7 Отчета

<sup>98</sup> <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что арендная ставка по действующему договору аренды с учетом индексации в 2024 г. на уровне 16 249 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта (нижняя граница диапазона).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным в Договоре аренды.

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

В соответствии с 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."

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также исходя из условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанным в договоре аренды.

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

**Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода**

| № п/п        | Арендатор   | Арендуемая площадь, кв. м | Фиксированная ставка арендной платы с 06.12.2024 г. по 01.11.2025 г., руб./мес., без НДС | Фиксированная ставка арендной платы с 01.11.2025 г. по 06.12.2025 г., руб./мес., без НДС | ПВД с 06.12.2024 г. по 06.12.2025 г., руб./год без НДС |
|--------------|-------------|---------------------------|--|--|--|
| 1            | Арендатор 1 | 467,5                     | 630 000  | 661 500  | 7 596 247 <sup>99</sup>                                |
| <b>ИТОГО</b> |             | <b>467,5</b>              | <b>630 000</b>   | <b>661 500</b>   | <b>7 596 247</b>                                       |

Источник: данные Заказчика

## 8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещение площадью 467,5 кв. м сдано в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что

<sup>99</sup> 7 596 247 руб./год = 630 000 руб. (арендная плата в месяц)/365 (дней в году) \* 330 дней (период до планируемой даты индексации арендной платы по договору - 01.11.2025 г.) + 630 000 руб. (арендная плата в месяц) \* (1+5% (увеличение арендной ставки до договора аренды с 01.11.2025 г.)) /365 \* 35 дней (период с планируемой даты индексации арендной платы по договору (01.11.2025 г.) до окончания прогнозного периода (06.12.2025 г.))

заключен долгосрочный договор, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

### 8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>100</sup>. 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"<sup>101</sup> аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на помещения оцениваемого здания. В ходе анализа условий договоров Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей, платы за землю и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

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

#### Величина налога на имущество

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

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

Согласно ст. 2 Закона г. Москвы от 05.11.2003 г. №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая ставка устанавливается в размере 2,2% (ред. От 20.11.2019 г.)<sup>102</sup>.

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.

<sup>100</sup> Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

<sup>101</sup> Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

<sup>102</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_157394/c9907ed65cfd12d29c19c4c2160bfd8c1a105c85/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/c9907ed65cfd12d29c19c4c2160bfd8c1a105c85/)

### Таблица 8.2. Расчет остаточной балансовой стоимости

| Наименование показателя  | Единица измерения | Значение       |
|--|-------------------|----------------|
| Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки                         | руб. без НДС      | 37 629 000     |
| Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки | руб. без НДС      | 36 374 700     |
| Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки                           | руб. без НДС      | 37 001 850     |
| <b>Налог на имущество (% от балансовой стоимости)</b>                                  |                   | <b>814 041</b> |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина налога на имущество составила **814 041 руб./год.**

**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", ОАО "АльфаСтрахование", ЗАО "ГУТА-Страхование", находится в диапазоне 0,03–0,35% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

| Компания                | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение, % |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| Россгострах             | 0,06%                   |                          | 0,06%               |
| СОГАЗ                   | 0,11%                   | 0,93%                    | 0,52%               |
| Ингострах               | 0,01%                   | 4,80%                    | 2,40%               |
| Согласие                | 0,01%                   | 0,02%                    | 0,02%               |
| ВТБ страхование         | 0,03%                   | 0,70%                    | 0,37%               |
| <b>Среднее значение</b> | <b>0,04%</b>            | <b>1,61%</b>             | <b>0,67%</b>        |

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **14 801 руб./год.**

**Арендная плата за земельный участок**, относящийся к оцениваемому помещению, принималась по данным Заказчика, и составила **397 764 руб./год<sup>103</sup>.**

### 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:

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

где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными

<sup>103</sup>  $A_{пл} = 1,5\% * 26\,517\,612,18 = 397\,764$  руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 26 517 612,18 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки (29.11.2024 г. — 14,78%<sup>104</sup>);

$n$  — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет<sup>105</sup>).

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

$$РФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(З_c)$  — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС<sup>106</sup>;

$D_{кз}$  — доля "короткоживущих" элементов (50%<sup>107</sup>);

$D_{кв}$  — 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 8.4. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**

| Наименование показателя                            | 2024  | 2025  | 2026  |
|--|-------|-------|-------|
| Инфляция   | 7,96% | 5,59% | 4,17% |
| Прогнозный период                                  | 0,07  | 1,00  | 1,00  |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,01  | 1,06  | 1,04  |
| Наименование показателя                            | 2027  | 2028  | 2029  |
| Инфляция   | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Прогнозный период                                  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,04  | 1,04  | 1,04  |
| Наименование показателя                            | 2030  | 2031  | 2032  |
| Инфляция   | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Прогнозный период                                  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,04  | 1,04  | 1,04  |
| Наименование показателя                            | 2033  | 2034  | 2035  |
| Инфляция   | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Прогнозный период                                  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,04  | 1,04  | 1,04  |
| Наименование показателя                            | 2036  | 2037  | 2038  |
| Инфляция   | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Прогнозный период                                  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде | 1,04  | 1,04  | 1,04  |

<sup>104</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

<sup>105</sup> Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

<sup>106</sup> См. п. 7.3.8.2 Отчета.

<sup>107</sup> 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   | 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  | 0,93  |
| Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде                                      | 1,04          | 1,04  | 1,04  |
| <b>Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции</b> | <b>2,2341</b> |       |       |

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 8.5. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта**

| Характеристика  | Ед. измерения           | Торговая недвижимость |                       | Источник  |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---|
|   |                         | Минимальное значение  | Максимальное значение |   |
| Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)   | руб./кв. м с НДС        | 24 000                | 27 000                | <a href="https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czenyi-zam2.html">https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czenyi-zam2.html</a> |
| Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов) | руб./кв. м с НДС        | 30 000                | 40 000                | <a href="https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16">https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16</a>   |
| Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)    | руб./кв. м с НДС        | 24 000                | 27 000                | <a href="https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi">https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi</a>                 |
| <b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)</b>   | <b>руб./кв. м с НДС</b> | <b>26 000</b>         | <b>31 333</b>         |   |
| Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)  | руб./кв. м без НДС      |                       | 23 889                |   |
| Общая площадь   | кв. м                   |                       | 467,50                |   |
| <b>Стоимость строительства объекта</b>  | <b>руб., без НДС</b>    |                       | <b>11 168 056</b>     |   |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.6. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства**

| Наименование показателя   | Данные             |
|---|--------------------|
| Дата оценки   | 06.12.2024         |
| Безрисковая ставка (долгосрочная), %  | 14,7800%           |
| Площадь объекта оценки, кв. м   | 467,5              |
| Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.                                     | 11 168 056         |
| Доля СМР в стоимости строительства, %   | 75% <sup>108</sup> |
| Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.  | 8 376 042          |
| Удельный вес "короткоживущих" элементов   | 0,5 <sup>109</sup> |
| Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания | 0,3 <sup>105</sup> |

<sup>108</sup> [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](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)

<sup>109</sup> 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  | Данные            |
|--|-------------------|
| Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет   | 20 <sup>110</sup> |
| Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.   | 1 256 406         |
| Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции                                 | 2,2341            |
| Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб. | 2 806 985         |
| Фактор фонда возмещения  | 0,0100            |
| <b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>                                    | <b>28 124</b>     |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### 8.2.4. Этап 3. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.8.

### 8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

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

**Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации**

| № | Наименование   | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение коэффициента капитализации, % | Источник  |
|---|--|-------------------------|--------------------------|--|---|
| 1 | СтатРиэлт  | 7,00%                   | 9,00%                    | 8,00%  | <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda</a> |
| 2 | 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   |
| 3 | CORE.XP  | 11,50%                  | 12,50%                   | 12,00%   | <a href="https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024">https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024</a>   |
| 4 | Nikolliers   | 11,00%                  | 12,00%                   | 11,50%   | <a href="https://nikolliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/">https://nikolliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/</a>   |
| 5 | Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Онлайн-сервис АФОС. АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. | 7,00%                   | 12,00%                   | 9,50%  | <a href="https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024">https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024</a>   |
| 6 | Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (стрит-ритейл)   | 4,70%                   | 13,20%                   | 9,00%  | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.   |
|   |  | 6,40%                   | 13,60%                   | 10,00%   |   |
| 7 | Справочник оценщика недвижимости-2024.   | 9,40%                   | 10,20%                   | 9,80%  | Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Текущие и  |
|   |  | 7,60%                   | 14,40%                   | 11,00%   |   |

<sup>110</sup> Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.



| № | Наименование  | Минимальное значение, % | Максимальное значение, % | Среднее значение коэффициента капитализации, % | Источник   |
|---|---|-------------------------|--------------------------|--|--|
|   | Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (торговые объекты) |                         |                          |  | прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. |
|   | <b>Среднее значение</b>   | <b>8,25%</b>            | <b>12,10%</b>            | <b>10,15%</b>                                  |  |

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 8.8. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

| № п/п     | Наименование показателя   | Единица измерения      | Значение          |
|-----------|---|------------------------|-------------------|
| 1         | Общая площадь объекта недвижимости  | кв. м                  | 467,50            |
| 2         | Арендопригодная площадь по договору аренды  | кв. м                  | 467,50            |
| 3         | Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов) согласно договору аренды | руб./кв. м/год без НДС | 16 249            |
| 4         | ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)  | руб./год без НДС       | 7 596 247         |
| 4.1.      | ПВД от фиксированной арендной платы   | руб./год без НДС       | 7 596 247         |
| 5         | Коэффициент недосбора арендной платы  | %                      | 0,0%              |
| 6         | ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)  | руб./год без НДС       | 7 596 247         |
| 6.1.      | ДВД от фиксированной арендной платы   | руб./год без НДС       | 7 596 247         |
| 7         | Кадастровая стоимость помещения   | руб.                   | 44 099 004        |
| 8         | Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки  | руб. без НДС           | 37 629 000        |
| 9         | Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки  | руб. без НДС           | 36 374 700        |
| 10        | Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки  | руб. без НДС           | 37 001 850        |
| 11        | Налог на имущество (% от балансовой стоимости)  | руб./год               | (814 041)         |
| 12        | Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)  | руб./год               | (14 801)          |
| 13        | Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт  | руб./год без НДС       | (28 124)          |
| 14        | Эксплуатационные расходы  | руб./год без НДС       | -                 |
| 15        | Коммунальные расходы  | руб./год без НДС       | -                 |
| 16        | Арендная плата за земельный участок   | руб./год без НДС       | (397 764)         |
| 18        | Агентское вознаграждение  | руб./год без НДС       | -                 |
| 19        | Итого операционные расходы  | руб./год без НДС       | (1 254 730)       |
| 20        | Чистый операционный доход от объекта оценки   | руб./год без НДС       | 6 341 517         |
| 21        | Коэффициент капитализации   | %                      | 10,15%            |
| <b>22</b> | <b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>   | <b>руб. без НДС</b>    | <b>62 478 000</b> |
| 22.1.     | в том числе: стоимость земельного участка   | руб. без НДС           | 24 849 000        |
| <b>23</b> | <b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>   | <b>руб. с НДС</b>      | <b>74 973 600</b> |
| 23.1.     | в том числе: стоимость земельного участка   | руб. с НДС             | 29 819 000        |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**62 478 000 (Шестьдесят два миллиона четыреста семьдесят восемь тысяч) руб.**

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

#### Краткая характеристика доходного подхода

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

### 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.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения итоговой стоимости объекта оценки приведена в табл. ниже.

**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 | 1   | 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  | 1   | Соответствует в полной мере    |
| 5   | Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости | 1   | Соответствует в полной мере  | 0   | Не соответствует в полной мере |
| 6   | Способность учитывать действительные намерения покупателя                               | 0   | Не соответствует в полной мере   | 0   | Не соответствует в полной мере |
| 7   | Способность учитывать конъюнктуру рынка   | 0   | Соответствует в полной мере  | 0   | 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  |   | 5   |  | 5   |                                |
| Общая сумма положительных критериев   |   |   |  | 10  |                                |
| <b>Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)</b> |   | <b>50%</b>  |  | <b>50%</b>  |                                |

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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):

**68 080 000 (Шестьдесят восемь миллионов восемьдесят тысяч) руб.**

**Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки**

| № п/п    | Вид стоимости  | Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб. | Удельный вес подхода | Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб. |
|----------|--|--|----------------------|--|
| 1        | Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода  | 73 681 000                                       | 0,5                  | 36 841 000   |
| 2        | Стоимость помещений в рамках доходного подхода   | 62 478 000                                       | 0,5                  | 31 239 000   |
| 3        | Стоимость помещений в рамках затратного подхода  | Не применялся                                    | -                    | -  |
| <b>4</b> | <b>Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%)), в том числе:</b>                     |  |                      | <b>68 080 000</b>  |
| 4.1      | справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода |  |                      | Включена в стоимость помещения                                       |

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия выписки ЕГРН №КУВИ-001/2023-119964766 от 24.05.2023 г.;
- копия договора аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия соглашения №1 от 25.06.2021 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия договора перенайма нежилого помещений от 30.09.2019 г. по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения №5 от 12.10.2021 г. к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения №6 от 01.02.2023 г. к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.02.2010 г.;
- копия договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-051318 от 02.10.2017 г. (срок до 31.05.2066 г.);
- копия дополнительного соглашения от 15.07.2020 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копия дополнительного соглашения от 15.07.2021 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копия дополнительного соглашения от 16.02.2022 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копия уведомления об индексации ежемесячной арендной платы исх. №190447 от 13.10.2022 г.
- копия технического паспорта здания от 13.05.2016 г.;
- информацию консультационного характера.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

*Научная литература:*

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

*Порталы:*

- [www.rusbonds.ru](http://www.rusbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.move.ru](http://www.move.ru);
- [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru);
- [www.kf.expert.ru](http://www.kf.expert.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

## ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"







г. г.Москва, Россия

«06» декабря 2023 г..

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 08305/776/50014/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

АО «НЭО ЦЕНТР»  
Россия, 119017, ГОРОД МОСКВА, ПЕР. ПЫЖЕВСКИЙ, Д. 5, СТР. 1, ОФИС 160  
ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «01» января 2024 г. по 24:00 часов «31» декабря 2024 г. (Период страхования).  
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 600 000 000,00 (Один миллиард шестьсот миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

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

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан, Беларусь.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Сдуварович

ф.и.о.

Доверенность №5273/23N от 24.11.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*  
Тел. (495)785-0888\_751002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



ОКПО: 71680240  
ОГРН: 1047796002451  
ИНН: 7706519810  
КПП: 770301001

123112, г. Москва,  
Пресненская наб., д. 12, этаж 53  
тел.: +7 (495) 604 41 70  
факс.: +7 (495) 604 41 69

С-майл: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 30 сентября 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.





☎ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

### ДОВЕРЕННОСТЬ №56/23

**Одиннадцатое декабря две тысячи двадцать третьего года**  
**город Москва**

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

**гражданку Матвееву Арину 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



☎ +7 (495) 739-39-77

🌐 www.neoconsult.ru

✉ info@neoconsult.ru

📍 123242, Россия, г. Москва, Пыжевский бульвар, 31



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета  
саморегулируемой организации оценщиков

03.10.2024 г.

№2000/2

**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая  
организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

№ 17 от 08.10.2021 г.

№20 от 03.10.2024 г.

Председатель Экспертного совета  
Ассоциации «СРОО «ЭС»



В. И. Лебединский

*Срок действия настоящего свидетельства — в течение 3 лет с даты включения в состав Экспертного Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»*

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039409-1

« 19 » июня 20 24 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 « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » июня 20 27 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](http://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





ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщиков!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/3, стр. 1  
(495) 626-29-30, 8 (800) 200-29-30, www.srosouet.ru, mail@srosouet.ru

**Выписка № 59195  
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 №039409-1 от 19.06.2024 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 званий 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 220 (Двести двадцать) отчетов:
- 175 отчетов об оценке "Недвижимость";
  - 34 отчета об оценке "Земельный участок";
  - 11 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 вызывалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.

(является упрощенным экспертно-оценочным документом, содержащимся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 23.09.2024

Дата составления выписки 23.09.2024

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

## ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве**

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:

| Помещение   |  |                   |                         |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости  |  |                   |                         |
| Лист № 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 2  | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 9 |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766  |  |                   |                         |
| Кадастровый номер:  | 77:05:0010004:19795  |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  | 77:05:0010004  |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 26.05.2012   |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Инвентарный номер 3640/13; Инвентарный номер 1 24.08.2005 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 83231  |                   |                         |
| Адрес:  | Российская Федерация, город Москва, ян.тер.: муниципальный округ Бирюлево Восточное, проезд Загорьевский, Дом 3, Корпус 5, Помещение 1/1 |                   |                         |
| Площадь:  | 467,5  |                   |                         |
| Назначение:   | Нежилое  |                   |                         |
| Наименование:   | помещение  |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 1   |                   |                         |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 45671945   |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 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   |                   |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Сведения о кадастровом инженере:  | данные отсутствуют   |                   |                         |

Раздел 1 Лист 1

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 39938773163461197413041801A74<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 15.05.2022 по 30.08.2025</small></p> |  |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия  |  |

| Помещение  |                           |   |                         |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 9 |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766   |                           |   |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 77:05:0010004:19795   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                          |                         |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  |                           | Шевченко Артём Владимирович   |                         |

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| полное наименование должности |  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3983877103САМ197А2С1АД5СА7А<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.04.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |  |                   |

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

Раздел 2 Лист 3

| Поименование                           |  |                     |   |
|--|--|---------------------|---|
| вид объекта недвижимости               |  |                     |   |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 5  | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 9   |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766 |  |                     |   |
| Кадастровый номер:                     |  | 77:05:0010004:19795 |   |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1                 | Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев   |
|  | 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<br>77:05:0010004:19795-77:051/2021-20<br>23.12.2021 18:47:32  |
| 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:  |                     | 23.12.2021 18:47:32   |
|  | номер государственной регистрации:   |                     | 77:05:0010004:19795-77:051/2021-21  |
|  | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |                     | Срок действия с 27.12.2021 по 02.03.2026  |
|  | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |                     | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", ИНН: 772842469  |
|  | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица   |                     | данные отсутствуют  |
|  | основание государственной регистрации:   |                     | Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации<br><br>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020<br><br>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020<br><br>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 |
| полное наименование должности          |  | инициалы, фамилия   |   |



| Помещение   |   |
|---|---|
| вид объекта недвижимости  |   |
| Лист № 2 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 5   |
| Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 9   |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766  |   |
| Кадастровый номер:  | 77:05:0010004:19795   |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020  |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020  |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021  |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 05.03.2021  |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют  |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |   |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |   |
| 4.2 вид:  | Аренда  |
| дата государственной регистрации:   | 19.12.2019 10:52:16   |
| номер государственной регистрации:  | 77:05:0010004:19795-77:005/2019-11  |
| срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 19.12.2019 по 20.11.2031 включительно   |
| лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью "Агроторг", ИНН: 7825706086  |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |
| основание государственной регистрации:  | Договор аренды нежилого помещения, № 2, выдан 01.12.2010, дата государственной регистрации: 11.03.2011, номер государственной регистрации: 77-77-05/010/2011-788<br><br>Договор переайма нежилого помещения, выдан 30.09.2019 |

|                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
|                               |    | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
|                               |   |   |
| полное наименование должности | Сторона: 0983871163546197423425474<br>Видение: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действительно с 17.05.2022 по 10.04.2025 | инициалы, фамилия                         |

| Помещение   |  | вид объекта недвижимости  |                         |
|---|--|---|-------------------------|
| Лист № 3 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 5  | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 9 |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766  |  | 77:05:0010004:19795   |                         |
| Кадастровый номер:  |  | 77:05:0010004:19795   |                         |
|   |  | Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №2 от 01 декабря 2010 г, № 5, выдан 12.10.2021, дата государственной регистрации: 19.11.2021, номер государственной регистрации: 77:05:0010004:19795-77:051/2021-18      |                         |
|   |  | Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №2 от "10" декабря 2010 года, № 6, выдан 01.02.2023, дата государственной регистрации: 02.03.2023, номер государственной регистрации: 77:05:0010004:19795-77:060/2023-25 |                         |
| 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 депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:                                 |  |   |                         |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |  |   |                         |
| 4   | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   |   |                         |
| 4.1   | вид:   | Доверительное управление  |                         |
|   | дата государственной регистрации:  | 23.12.2021 18:49:33   |                         |
|   | номер государственной регистрации:   | 77:05:0010004:19795-77:051/2021-23  |                         |
|   | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Срок действия с 23.12.2021 по 02.03.2026  |                         |
|   | 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 основанные государственной регистрации: | данные отсутствуют  |                         |
|   |  | Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020   |                         |
|   |  | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020  |                         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>Сертификат: 3993873743246117743124304374<br/>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2025</p> | инициалы, фамилия |
|                               |   |                   |



| Помещение   |  |
|---|--|
| вид объекта недвижимости  |  |
| Лист № 4 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 5  |
| Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 9  |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766  |  |
| Кадастровый номер:  | 77:05:0010004:19795  |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 |
|   | Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 05.03.2021 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют   |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:                                 |  |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:   |  |
| 5 Договора 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   |

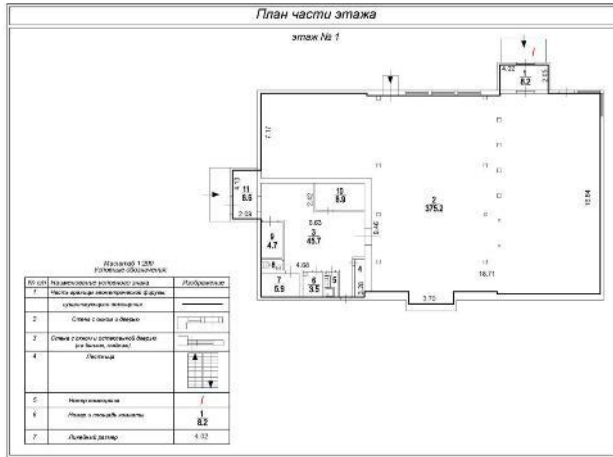
|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
|                               | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ   |                   |
| полное наименование должности | Сертификат: 39838787103САМ.197425САД5А7А<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 10.04.2025 | инициалы, фамилия |

| Помещение                              |  |                     |                         |
|--|--|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |  |                     |                         |
| Лист № 5 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 5  | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 9 |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766 |  |                     |                         |
| Кадастровый номер:                     |  | 77:05:0010004:19795 |                         |
| 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: | отсутствуют         |                         |

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>             ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>             Сертификат: 399387871635461174131514201474<br/>             Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>             РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>             Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p> |  |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия  |  |

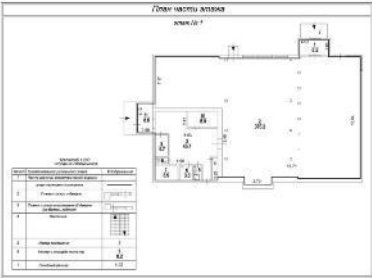
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| Помещение                              |                           |                         |                         |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости               |                           |                         |                         |
| Лист № 1 раздела 8                     | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 3       | Всего листов выписки: 9 |
| 24.05.2023г. № КУВН-001/2023-119964766 |                           | Номер этажа (этажей): 1 |                         |
| Кадастровый номер: 77:05:0010004:19795 |                           |                         |                         |



Масштаб 1

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Стороженко Елена Владимировна<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен с 17.05.2022 по 18.04.2025 | ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ |
|                               |  |                   |

| Помещение   |                           |                       |                         |
|---|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости  |                           |                       |                         |
| Лист № 2 раздела 8  | Всего листов раздела 8: 2 | Всего разделов: 3     | Всего листов выписки: 9 |
| 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119964766  |                           |                       |                         |
| Кадастровый номер: 77:05:0010004:19795  |                           | Номер этажа (этажей): |                         |
|  |                           |                       |                         |
| Масштаб 1   |                           |                       |                         |

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               |  <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br/>             ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br/>             Сторонка: 0993077163/АНК/1774/ИС/САД/01/А/74<br/>             Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br/>             РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br/>             Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p> |  |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия  |  |

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Автозаводское ТБТИ

|            |         |
|------------|---------|
| № квартала | 3640    |
| № дела     | 13      |
| UNOM       | 3800215 |

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес

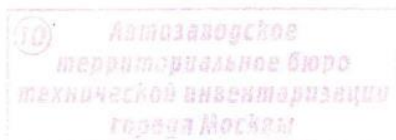
Субъект Российской Федерации \_\_\_\_\_ город Москва  
 Административный округ \_\_\_\_\_ Южный административный округ  
 Муниципальный округ, поселение \_\_\_\_\_ Бирюлево Восточное  
 Населенный пункт \_\_\_\_\_  
 Микрорайон, квартал \_\_\_\_\_  
 Улица (пер., бульв., просп. и др.) \_\_\_\_\_ Загорьевский проезд  
 дом \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_ 5 \_\_\_\_\_ строение \_\_\_\_\_ -  
 Иное описание местоположения \_\_\_\_\_  
 Наименование \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер \_\_\_\_\_ -  
 Назначение \_\_\_\_\_ магазин-модуль  
 Функциональное назначение \_\_\_\_\_  
 Количество проживающих в жилых помещениях \_\_\_\_\_ -

### Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № \_\_\_\_\_ 5005707 \_\_\_\_\_ Дата регистрации \_\_\_\_\_ 11.11.2003 \_\_\_\_\_

Дата последнего обследования строения: **12.04.2016 г.**

Дата печати паспорта: 13.05.2016 г.





### А. Распределение общей площади жилых помещений

#### Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

| Жилые помещения             | Кол-во жилых квартир | Кол-во жилых комнат | Площадь общая, м2 | Площадь жилая, м2 | Площадь лоджий, м2 | Площадь балконов, м2 | Прочая площадь хозяйственных помещений, м2 |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|--|
| 1                           | 2                    | 3                   | 4                 | 5                 | 6                  | 7                    | 8  |
| В квартирах                 |                      |                     |                   |                   |                    |                      |  |
| В коридорной системе        |                      |                     |                   |                   |                    |                      |  |
| В общежитиях                |                      |                     |                   |                   |                    |                      |  |
| в т.ч. на мансардных этажах |                      |                     |                   |                   |                    |                      |  |
| в т.ч. в цокольных этажах   |                      |                     |                   |                   |                    |                      |  |
| <b>Всего</b>                |                      |                     |                   |                   |                    |                      |  |

#### Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

| Квартиры             | Кол-во жилых квартир | Кол-во жилых комнат | Площадь общая, м2 | Площадь жилая, м2 |
|----------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 1                    | 2                    | 3                   | 4                 | 5                 |
| 1-комнатные          |                      |                     |                   |                   |
| 2-комнатные          |                      |                     |                   |                   |
| 3-комнатные          |                      |                     |                   |                   |
| 4-комнатные          |                      |                     |                   |                   |
| 5-комнатные          |                      |                     |                   |                   |
| 6-комнатные          |                      |                     |                   |                   |
| В 7 и более комнат   |                      |                     |                   |                   |
| <b>Всего квартир</b> |                      |                     |                   |                   |

#### Распределение уборочной площади жилого здания

| Классификация уборочных помещений | Кол-во элементов | Уборочная площадь, м2 |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|
| 1                                 | 2                | 3                     |
| Лестницы и лестничные клетки      |                  |                       |
| Коридоры общего пользования       |                  |                       |
| Переходные балконы                |                  |                       |
| Мусорокамеры                      |                  |                       |
| Открытые сходы и площадки         |                  |                       |
| Крыши                             |                  | 0,0                   |
| Другие помещения                  |                  |                       |

#### Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

| Виды жилищного фонда       | Кол-во жилых квартир | Кол-во жилых комнат | Площадь общая, м2 | Площадь жилая, м2 |
|----------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 1                          | 2                    | 3                   | 4                 | 5                 |
| Индивидуальный             |                      |                     |                   |                   |
| Коммерческое использование |                      |                     |                   |                   |
| Социальное использование   |                      |                     |                   |                   |
| Специализированный         |                      |                     |                   |                   |

ер  
анта

**Б. Распределение общей площади нежилых помещений**

**Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади**

| Классификация площади по типу                     | Кол-во помещений | Общая площадь, м2 | Основная площадь, м2 |
|---|------------------|-------------------|----------------------|
| 1   | 2                | 3                 | 4                    |
| Торговые  | 1                | 464,4             | 381,1                |
| Прочие  |                  | 3,1               | 3,1                  |
| <b>Итого по нежилым помещениям</b>                | <b>1</b>         | <b>467,5</b>      | <b>384,2</b>         |
| <b>Итого по типам жилого в нежилых помещениях</b> |                  |                   |                      |
| <b>Всего нежилой площади</b>                      | <b>1</b>         | <b>467,5</b>      | <b>384,2</b>         |
| в т.ч. площадь цокольного этажа                   |                  |                   |                      |
| в т.ч. площадь подвала                            |                  |                   |                      |
| в т.ч. подземных этажей                           |                  |                   |                      |

**Площадь, не входящая в общую площадь здания**

| Классификация площади по типу        | Кол-во помещений | Площадь, м2 |
|--------------------------------------|------------------|-------------|
| 1                                    | 2                | 3           |
| Площадь, не входящая в общую площадь | 1                | 163,2       |

в  
Вод  
Кан  
Отс  
Гор  
Ван  
Душ  
Бас  
Газ  
газ  
Эле  
Наг  
Наг  
Мус  
Лиф  
Лиф  
Лиф  
Инт  
Гру



## II. Благоустройство здания (части здания)

| Вид благоустройства                 | Тип благоустройства     | Общая площадь, м2 | Жилая площадь, м2 | Кол-во, шт. | Общедомовой счётчик, шт. | Кол-во квартирных счётчиков, шт. |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|
| 1                                   | 2                       | 3                 | 4                 | 5           | 6                        | 7                                |
| Водопровод                          | централизованный        | 467,5             |                   |             |                          |                                  |
| Канализация                         | централизованная        | 467,5             |                   |             |                          |                                  |
| Отопление                           | центральное             | 467,5             |                   |             |                          |                                  |
| Горячее водоснабжение               | централизованное        | 467,5             |                   |             |                          |                                  |
| Ванны (тип водоснабжения)           |                         | 0,0               | 0,0               |             |                          |                                  |
| Души                                | нет                     |                   |                   |             |                          |                                  |
| Бассейны                            | нет                     |                   |                   |             |                          |                                  |
| Газоснабжение / кол-во газовых плит | нет                     |                   |                   |             |                          |                                  |
| Электроснабжение                    | 220 В. Скрытая проводка | 467,5             |                   |             |                          |                                  |
| Напольные электроплиты              | нет                     |                   |                   |             |                          |                                  |
| Напольные газовые плиты             |                         |                   |                   |             |                          |                                  |
| Мусоропровод                        | нет                     |                   |                   |             |                          |                                  |
| Лифты грузовые                      | -                       |                   |                   |             |                          |                                  |
| Лифты пассажирские                  | -                       |                   |                   |             |                          |                                  |
| Лифты грузопассажирские             | -                       |                   |                   |             |                          |                                  |
| Интернет                            | нет                     |                   |                   |             |                          |                                  |
| Группа благоустройства              | II                      |                   |                   |             |                          |                                  |

**III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек**

| № или литер по плану | Наименование   | Этаж-ность | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь, м <sup>2</sup> | Вкл. в застр. | Высота, м | Объем, м <sup>3</sup> | Подъез-мный |
|----------------------|----------------|------------|---|-------------------------|---------------|-----------|-----------------------|-------------|
| 1                    | 2              | 3          | 4   | 5                       | 5а            | 6         | 7                     | 7а          |
| 1                    | Основная часть | 1          | 17.45*8.85+2.30*4.40                              | 164,6                   | v             | 3,55      | 584,0                 |             |
| 2                    | основное       | 1          | 17.45*8.85+4.45*2.27                              | 164,5                   | v             | 3,55      | 584,0                 |             |
| 3                    | дебаркадер     | 1          | 11.00*17.45+4.40*1.02                             | 196,4                   | v             | 3,55      | 697,0                 |             |
| A                    | пристройка     | 1          |   | 172,8                   | v             | 3,45      | 596,0                 |             |
| a                    | площадки       |            | 1.90*3.72+1.35*0.94+1.70*4.45                     | 15,9                    | v             | 0         | 0,0                   |             |
| частей: 5            | <b>Всего:</b>  |            |   | <b>714,2</b>            |               |           | <b>2461,0</b>         |             |

Площадь застройки: **714,2** м<sup>2</sup>  
 Площадь съёмки: **714,2** м<sup>2</sup>

№  
Н  
Г  
№  
л/л  
1  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
П

% из

#### IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

Идентификация  
7а

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 33 Таблица 10д

| № п/п | Наименование конструктивных элементов   | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес КЭ | Погрешность к удельному весу в % | Удельный вес КЭ с поправкой | Износ в % | Процент износа по удельному весу КЭ приведенный к 100 |
|-------|---|---|---|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------|---|
| 1     | 2                                       | 3   | 4   | 5               | 6                                | 7                           | 8         | 9   |
| 1     | Фундаменты                              | железобетонные блоки  | трещины, сколы  | 82              |                                  | 82.0                        | 20        | 16,4  |
| 2     | Наружные и внутренние капитальные стены | панели типа "Сэндвич"   | царапины, вмятины, ржавчина                           |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Перегородки                             | иное  |   |                 |                                  |                             |           |   |
| 3     | Перекрытия чердачные                    |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Перекрытия междуэтажные                 | балки металлические   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Перекрытия подвальные                   |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
| 4     | Крыша конструкция                       | металлическая стропильная   | в хорошем состоянии                                   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Кровля                                  | мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием                                 |   |                 |                                  |                             |           |   |
| 5     | Полы                                    | метлахская гонимка, асфальтовые   | стертости в ходовых местах                            |                 |                                  |                             |           |   |
| 6     | Проблемы оконные                        | заводского изготовления   | не плотный притвор                                    |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Проблемы дверные                        | заводского изготовления   | не плотный притвор                                    |                 |                                  |                             |           |   |
| 7     | Наружная отделка                        | окраска без штукатурки  | загрязнение окрасочного слоя                          |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Архитектурное оформление                |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Внутренняя отделка                      | окраска   | загрязнение окрасочного слоя                          |                 |                                  |                             |           |   |
| 8     | Центральное отопление                   | центральное   | капельные течи  | 18              |                                  | 18.0                        | 15        | 2,7   |
|       | Печное отопление                        |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Водопровод                              | централизованный  |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Канализация                             | централизованная  |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Горячее водоснабжение                   | централизованное  |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Вентиляция                              | приточно-вытяжная   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Газоснабжение                           | нет   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Мусоропровод                            | нет   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Ванны с газовой колонкой                |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Ванны с дровяной колонкой               |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Ванны с горячим водоснабжением          |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Радио                                   |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Телефон                                 | городская АТС   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Телевидение                             |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Лифты                                   |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Электроплиты                            |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       | Электроснабжение                        | 220 В. Скрытая проводка   |   |                 |                                  |                             |           |   |
| 9     | Прочие работы                           | площадки  | трещины, сколы  |                 |                                  |                             |           |   |
|       |   |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       |   |   |   |                 |                                  |                             |           |   |
|       |   |   |   | 100             |                                  | 100                         |           | 19,1  |

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7) 19

### V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности

Этажность

Сборник

Таблица

| № п/п | Наименование конструктивных элементов   | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес КЭ | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес КЭ с поправкой | Износ в % | Процент износа на единицу удельного веса КЭ деленный на 100 |
|-------|---|---|---|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|---|
| 1     | 2                                       | 3   | 4   | 5               | 6                             | 7                           | 8         | 9   |
| 1     | Фундаменты                              |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 2     | Наружные и внутренние капитальные стены |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Перегородки                             |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 3     | Перекрытия чердачные                    |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Перекрытия междуэтажные                 |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Перекрытия подвальные                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 4     | Крыша конструкция                       |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Кровля                                  |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 5     | Полы                                    |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 6     | Проемы оконные                          |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Проемы дверные                          |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 7     | Наружная отделка                        |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Архитектурное оформление                |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Внутренняя отделка                      |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 8     | Центральное отопление                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Пленное отопление                       |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Водопровод                              |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Канализация                             |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Горячее водоснабжение                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Вентиляция                              |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Газоснабжение                           |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Мусоропровод                            |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Ванны с газовой колонкой                |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Ванны с дровяной колонкой               |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Ванны с горячим водоснабжением          |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Радио                                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Телефон                                 |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Телевидение                             |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Лифты                                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Электроплиты                            |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Электроснабжение                        |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 9     | Прочие работы                           |   |   |                 |                               |                             |           |   |

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

VI

№

На

Гр

№

п/п

1

2

3

4

5

6

7

8

9

% и

### VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер А

Наименование части подсобное пом.

Группа капитальности

Этажность 1

Сборник 20

Таблица 176

| № п/п | Наименование конструктивных элементов   | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес КЭ | Поправка к удельному весу и % | Удельный вес КЭ с поправкой | Износ в % | Приведенный к 100 % износ по удельному весу КЭ делен на 100 |
|-------|---|---|---|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------|---|
| 1     | 2                                       | 3   | 4   | 5               | 6                             | 7                           | 8         | 9   |
| 1     | Фундаменты                              | бетонный  |   | 15              |                               | 15.0                        |           |   |
| 2     | Наружние и внутренние капитальные стены | панели типа "Сэндвич"   |   | 38              |                               | 38.0                        |           |   |
|       | Перегородки                             |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 3     | Перекрытия чердачные                    | балки металлические   |   | 12              |                               | 12.0                        |           |   |
|       | Перекрытия междуэтажные                 |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Перекрытия подвальные                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 4     | Крыша конструкция                       |   |   | 16              |                               | 16.0                        |           |   |
|       | Кровля                                  | металлическая   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 5     | Полы                                    | деревянные, асфальтовые   |   | 15              |                               | 15.0                        |           |   |
| 6     | Проёмы оконные                          | пластиковые   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Проёмы дверные                          | металлические   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 7     | Наружняя отделка                        |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Архитектурное оформление                |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Внутренняя отделка                      |   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 8     | Центральное отопление                   |   |   | 1               |                               | 1.0                         |           |   |
|       | Печное отопление                        |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Водопровод                              |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Канализация                             |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Горячее водоснабжение                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Вентиляция                              |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Газоснабжение                           |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Мусоропровод                            |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Ванны с газовой колонкой                |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Ванны с дровяной колонкой               |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Ванны с горячим водоснабжением          |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Радио                                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Телефон                                 |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Телевидение                             |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Лифты                                   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Электроплиты                            |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       | Электроснабжение                        | 220 В. Скрытая проводка   |   |                 |                               |                             |           |   |
| 9     | Прочие работы                           | отмостка  |   | 1               |                               | 1.0                         |           |   |
|       |   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       |   |   |   |                 |                               |                             |           |   |
|       |   |   |   | 98              |                               | 98                          |           |   |

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) \* 100 / удельный вес (гр.7)

**VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

| № части   | Литер | Наименование | № сборника | № таблицы | Стоимость 1 м2 (м3) по таблице, руб. | Единица измерения | Удельный вес строения | Поправка на высоту помещения | Поправка на ср. площадь квартиры | Поправка на этажность | Поправка на отклонение от группы кап. | Поправка на объём строения | Поправка на отсутствие паркета | Поправка на кровлю | Поправка на отсутствие газа | Поправка на подвал | Удельный вес с поправкой | Стоимость 1 м2 (м3) с поправкой, руб. | Объём части, м3 | Площадь части, м2 | Восстановительная стоимость по формуле | % износа | Действительная стоимость по сборнику, руб. |
|---|-------|--------------|------------|-----------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|--|----------|--|
| 1   | -     | Основное     | 33         | 10д       | 56.3                                 | м3                | 1                     |                              |                                  |                       |                                       |                            |                                |                    |                             |                    | 0.95                     | 56.3                                  | 50              | 2815              | 19                                     | 2280.15  |  |
| A   | -     | пристройка   | 20         | 175       | 56.3                                 | м3                | 0.98                  |                              |                                  |                       |                                       |                            |                                |                    |                             |                    | 0.98                     | 56.8                                  | 596             | 3387.66           | 19                                     | 3387.66  |  |
| <p style="text-align: center;">10 Автозаводское территориальное бюро технической инвентаризации</p> |       |              |            |           |                                      |                   |                       |                              |                                  |                       |                                       |                            |                                |                    |                             |                    |                          |                                       |                 |                   |  |          |  |

|               |  |      |                   |
|---------------|--|------|-------------------|
| Кoeffициенты: | 1,01                                       | 1,24 | 1,56              |
| Всего         | Восстановительная стоимость строения, руб. |      | <b>201 778,66</b> |
|               | Действительная стоимость строения, руб.    |      | <b>164 698,24</b> |

Работу выполнил инженер Тектова Т. С. 12.04.2016 г.  
 Проверил бригадир Маркиданова Н. В. 13.05.2016 г.  
 Начальник Автозаводского ТБТИ Куц А. В. 13.05.2016 г.

Прочтено, пронумеровано и  
скреплено печатью 5 листов

Ведущий специалист  
Автозаводского ТБТИ  
Маркиданова Н.В.

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,  
расположенных на земельном участке**

№ М - 05 - 05/13/18

(Номер договора)

02 10 2018

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0010004:30768

(Кадастровый №)

05/01/03198

(Условный №)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 77  
Номер регистрационного округа

Произведена государственная регистрация  
ДОГОВОРА

Дата регистрации 29.05.2018  
Номер регистрации 77:05:0010004:30768-05/01/03198

Регистратор В.И.О. (Ф.И.О.)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Виктор Викторович, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от М. Смирнова 2018 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1258, с одной стороны и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Подхалюзина Вадима Анатольевича с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 986 (девятьсот восемьдесят шесть) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0010004:30768, имеющий адресный ориентир: г. Москва, проезд Загорьевский, вл. 3, корп. 5, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под магазины в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка вынесены на местность в соответствии с действующим законодательством и идентифицированы на прилагаемой к договору копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено нежилое здание общей площадью 470,9 кв. м по адресу: г. Москва, пр. Загорьевский, д. 3, корп. 5, принадлежащее ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ» на праве собственности (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 08 февраля 2016 г. № 77/100/114/2017-617, запись в Едином государственном реестре недвижимого имущества и сделок с ним от 09 декабря 2013 г. № 77-77-05/094/2013-564).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 31 мая 2066 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 18 мая 2017 г. (с даты постановки Участка на государственный кадастровый учет), и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной



платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой Участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка либо его части (в случае передачи в субаренду части Участка) на срок действия договора субаренды.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права

аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Арендатору принять к сведению, что Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. Арендатору принять к сведению, что в случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной приложением 2 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

4.5. Арендатор обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатору запрещается ведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

**Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными

актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### **Арендодатель имеет право:**

6.1. В одностороннем порядке отказаться от Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

### **Арендодатель обязан:**

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три

месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы.

### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| АРЕНДОДАТЕЛЬ:   | АРЕНДАТОР:   |
|---|--|
| Департамент городского имущества города Москвы                | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»                        |
| ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21   | Юридический адрес: 121069, г. Москва, бульвар Новинский, д. 28/35, стр. 1        |
| Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12  | Почтовый адрес: <i>121069, г. Москва, Бульвар Новинский, д. 28/35 стр. 1</i>     |
| Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20       | ИНН/КПП 7704817031/770401001<br>ОКПО <i>11582006</i>                             |
| Расчетный счет № 40201810200000000179<br>в Отделение 1 Москва | Расчетный счет № <i>40201810200000000179</i><br>в <i>АО "СМП Банк" г. Москва</i> |
| Лицевой счет № 0307111000450284                               | Корреспондентский счет № <i>30101810200000000179</i>                             |
| БИК 044583001   | БИК <i>044583003</i>   |
| Телефон: 8 (495) 777-77-77                                    | Телефон  |

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

  
" 1 " 201\_\_ г.  
М.П. 

**От Арендатора:**

Генеральный директор ООО «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»

  
" " " 201\_\_ г.  
М.П. 

Приложение 1 к Договору  
№ М-05- 051318  
от «02» октября 2012 г.

**Раздел 1**

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

(полное наименование объекта недвижимости)

|   |                 |   |                 |                       |
|---|-----------------|---|-----------------|-----------------------|
| Лист № <u>1</u>   | Раздел <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> :   | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| (лист объекта недвижимости)   |                 |   |                 |                       |
| Кadaстровый номер:  |                 | 77:05-0010004:30768   |                 |                       |
| Номер кадастрового квартала:  |                 | 77:05-0010004   |                 |                       |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |                 | 18.05.2017  |                 |                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |                 | данные отсутствуют  |                 |                       |
| Адрес:  |                 | Москва, проезд Загорьевский, вл 3, корпус 5   |                 |                       |
| Площадь:  |                 | 986 +/- 1 кв. м   |                 |                       |
| Кадастровая стоимость, руб.:  |                 | 32450078.38   |                 |                       |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |                 | 77:05-0010004:1155, 77:05-0010004:30598   |                 |                       |
| Категория земель:   |                 | Земли населённых пунктов  |                 |                       |
| Виды разрешенного использования:  |                 | Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)).  |                 |                       |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |                 | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"  |                 |                       |
| Особые отметки:   |                 | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010004:202. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. |                 |                       |
| Получатель выписки:   |                 |   |                 |                       |
|   |                 |   |                 | (подпись)             |
|   |                 |   |                 | (подпись, фамилия)    |

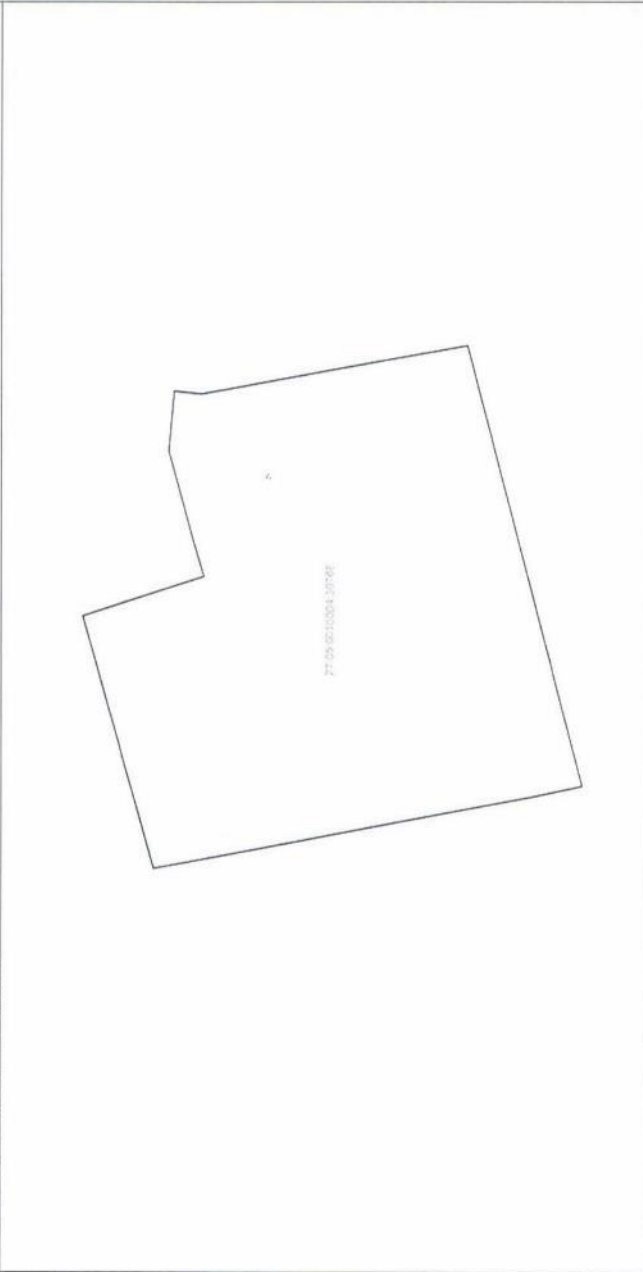
М.П.



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

|                                       |                 |                             |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Земельный участок                     |                 |                             |
| Лист № _____                          | Раздела № _____ | Всего листов выписки: _____ |
| Всего разделов: _____                 |                 | Всего листов выписки: _____ |
| Кадстровый номер: 77:05:0010004:30768 |                 |                             |

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

|                                 |           |                     |
|---------------------------------|-----------|---------------------|
| _____                           | _____     | _____               |
| (полное наименование должности) | (подпись) | (инициалы, фамилия) |

М.П.

Приложение 2 к Договору  
 № М-05- 051318  
 от «08» сентября 2018 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-051318 -001**

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»

Адрес Участка: г. Москва, проезд Загорьевский, вл. 3, корп. 5

Кадастровый номер 77:05:0010004:30768

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

|   |       |                   |
|---|-------|-------------------|
| 1.1. Площадь Участка, всего                                     | кв. м | 986               |
| 1.2. Кадастровая стоимость Участка * (с 01.01.2017)             | руб.  | 32 450 078,38     |
| 1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка | %     | 1,5               |
| 1.9. Годовая арендная плата *<br>(начисляется с 18.05.2017)     | руб.  | <b>486 751,18</b> |

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации.

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
 Управление Федерального казначейства по г. Москве  
 (Департамент городского имущества города Москвы)  
 Расчетный счет № 40101810045250010041  
 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
 БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
 КБК 07111105011028001120, ОКТМО 45 911 000  
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за     квартал

**Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», кадастровых паспортов земельного участка и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
 оформления имущественных и  
 земельно-правовых отношений  
 Департамента городского имущества  
 города Москвы

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
 ООО «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»

  
 \_\_\_\_\_  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 М.П.

  
 \_\_\_\_\_  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

**Виды стоимости** (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости<sup>111</sup>.

**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 принуждения<sup>112</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>113</sup>.

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 инвестиций<sup>114</sup>.

---

<sup>111</sup> п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>112</sup> п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>113</sup> п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>114</sup> 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 маркетинга<sup>115</sup>.

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 оценки<sup>116</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>117</sup>.

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>118</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна<sup>119</sup>.

**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 активом<sup>120</sup>.

**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 устаревания<sup>121</sup>.

**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 принуждения<sup>122</sup>.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.<sup>123</sup> Наиболее эффективное использование должно

---

<sup>115</sup> п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>116</sup> п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>117</sup> п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>118</sup> п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>119</sup> п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

---

<sup>120</sup> п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

---

<sup>121</sup> п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

---

<sup>122</sup> п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>123</sup> 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.<sup>124</sup>

**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 дохода<sup>125</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>126</sup>.

**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 дохода<sup>127</sup>.

**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 дату<sup>128</sup>.

**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 перепродаже<sup>129</sup>.

**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 риска<sup>130</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>131</sup>.

---

<sup>124</sup> п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>125</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>126</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

---

<sup>127</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>128</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>129</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>130</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>131</sup> <http://www.ocenchnik.ru/vocabulary/s?id=321>

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>132</sup>

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

- наиболее эффективное использование,
- текущее/существующее использование,
- упорядоченная ликвидация (реализация),
- вынужденная продажа.

**Наиболее эффективное использование** — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника. Хотя эта концепция чаще всего применяется к нефинансовым активам, поскольку многие финансовые активы не имеют альтернативных видов использования, возможны случаи, когда будет необходимо рассмотреть вопрос наиболее эффективного использования и в отношении финансовых активов.

Наиболее эффективное использование должно быть физически возможным (когда этот критерий уместен), финансово обоснованным, юридически допустимым и приводить к наибольшей стоимости. Если такой вид использования отличается от текущего использования, затраты на перевод актива в его наиболее эффективную форму использования окажут влияние на его стоимость.

Наиболее эффективным использованием актива может оказаться его текущее или существующее использование, если он используется оптимально. Однако наиболее эффективное использование актива может отличаться от его текущего использования или даже может представлять собой его упорядоченную ликвидацию.

Наиболее эффективное использование актива, оцененного в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования как части в составе группы активов, когда должен решаться вопрос его вклада в общую стоимость группы.

Определение вида наиболее эффективного использования предполагает следующее:

- Определить, является ли то или иное использование актива физически возможным: учитываются 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.

<sup>132</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.



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)<sup>133</sup>.

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 цен<sup>134</sup>.

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 выгоды<sup>135</sup>.

---

<sup>133</sup> IFRS 1, п. 3.

---

<sup>134</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>135</sup> IAS 38, п. 8.

**Основные средства**<sup>136</sup> 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 услуги<sup>137</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>138</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>139</sup> — 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 актива<sup>140</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>141</sup> — 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 целях<sup>142</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые

---

<sup>136</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>137</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>138</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>139</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>140</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>141</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>142</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>143</sup>.

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 стоимости<sup>144</sup>.

**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 принуждения<sup>145</sup>.

**Справедливая стоимость** – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.<sup>146</sup>

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.<sup>147</sup>

**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.<sup>148</sup>

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;

---

<sup>143</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>144</sup> п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>145</sup> п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>146</sup> п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>147</sup> п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

---

<sup>148</sup> п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

- земельные участки и здания;
- машины и оборудование;
- водные суда;
- воздушные суда;
- автотранспортные средства;
- мебель и встраиваемые элементы инженерного оборудования;
- офисное оборудование<sup>149</sup>.

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 актив<sup>150</sup>.

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

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

## Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>151</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>152</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>153</sup>:

- 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;

---

<sup>149</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

---

<sup>150</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

---

<sup>151</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>152</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>153</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>154</sup>:

- 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.

<sup>154</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>155</sup>:

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

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>156</sup>:

- 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 целях<sup>157</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;

---

<sup>155</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

---

<sup>156</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

---

<sup>157</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.



- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

### Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>158</sup>.

**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 актива<sup>159</sup>.

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 стоимости<sup>160</sup> 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;

---

<sup>158</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

---

<sup>159</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>160</sup> Фонд МСФО.

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**"Справедливая стоимость"** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>161</sup>.

**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)<sup>162</sup>.

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 стоимости<sup>163</sup>.

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 таковых<sup>164</sup>.

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 условиях<sup>165</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;

---

<sup>161</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>162</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>163</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>164</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>165</sup> IFRS 13, п. 15.

- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>166</sup>.

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 образом<sup>167</sup>.

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 обязательства<sup>168</sup>.

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).<sup>169</sup>

**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 дохода<sup>170</sup>.**

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

---

<sup>166</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>167</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>168</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>169</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>170</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

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

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

### Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:<sup>171</sup>

- 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 аудита<sup>172</sup>.

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 России<sup>173</sup>.

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.

---

<sup>171</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

---

<sup>172</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>173</sup> 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 замещения<sup>174</sup>.

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 создан<sup>175</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>176</sup>:

- 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;

---

<sup>174</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

<sup>175</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

<sup>176</sup> 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<sub>зп</sub>** — 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.)<sup>177</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

### Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые

<sup>177</sup> 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.

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 методы<sup>178</sup>:

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 технологий<sup>179</sup>.

**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 объекта<sup>180</sup>.

**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 активов<sup>181</sup>.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>182</sup>:

- 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 целом<sup>183</sup>.

**Модульный метод** (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

**Метод аналогов** — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

**Метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные

---

<sup>178</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

---

<sup>179</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

---

<sup>180</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

---

<sup>181</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

---

<sup>182</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

---

<sup>183</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

**Ресурсный метод** — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

**Базисно-индексный метод** (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

#### Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

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

**C<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

**V** — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определяется на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C<sub>ср.ед.</sub>**) определяется на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

#### Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

##### 1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;



- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

#### *2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"<sup>184</sup> 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.;

**С<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**К<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**К<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**К<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**К<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

<sup>184</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$P_{пр}\%$  — прибыль предпринимателя, %;

$V$  — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

Регионально-климатический коэффициент ( $K_1$ ) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине  $K_1$  приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_2$ )**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине  $K_2$  приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ( $K_3$ )**

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ( $K_4$ )**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ( $K_5$ )**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

### **Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ( $K_6$ )**

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

$C_o$  — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

$\Phi_o$  — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

$\Phi_a$  — 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.<sup>185</sup>

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

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

**С<sub>6</sub>** – 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 **С<sub>6</sub>**, 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 проект<sup>186</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>187</sup>:

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

<sup>185</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

<sup>186</sup>Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>187</sup>С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

**Метод аналогов** — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

**Метод экспертного опроса** — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

**Метод вмененных издержек** — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

### Метод вмененных издержек

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>188</sup>.

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.

<sup>188</sup> <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:

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

где:

$i$  — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

$K_i$  — доля стоимости нового строительства ( $C_{\text{стр}}$ ) 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:

$$R = R_{\text{сс}} \times D_{\text{сс}} + R_{\text{зс}} \times D_{\text{зс}}$$

где:

$R$  — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{\text{сс}}$  — доходность собственных средств;

$D_{\text{сс}}$  — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{\text{зс}}$  — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{\text{зс}}$  — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

#### **Определение доли собственных ( $D_{\text{сс}}$ ) и доли заемных средств ( $D_{\text{зс}}$ ) в общих затратах на строительство**

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{\text{сс}} = 0,4;$$

$$D_{\text{зс}} = 0,6.$$

#### **Определение стоимости заемных средств ( $R_{\text{зс}}$ ) (процентов по инвестиционным кредитам)**

При определении стоимости заемного капитала  $R_{\text{зс}}$  необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств  $R_{зс}$  определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

### Определение доходности на собственные средства ( $R_{сс}$ )

Расчет доходности собственного капитала ( $R_{сс}$ ) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода,

**P** — премия за риск строительства объекта.

*Безрисковая ставка дохода (БС)*

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

*Премия за риск строительства объекта (P)*

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"<sup>189</sup>. "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"<sup>190</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>191</sup>.

---

<sup>189</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

<sup>190</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

---

<sup>191</sup> 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](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>192</sup>:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — 1%;
  - значение ниже среднего — 2%;
  - среднее значение — 3%;
  - значение выше среднего — 4%;
  - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта**

| № п/п | Вид и наименование риска строительных работ             | 1,0              | 1,5 | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 3,5 | 4,0 | 4,5 | 5,0 |
|-------|---|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|       |   | Финансовые риски |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1     | Экономическая нестабильность в стране                   |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2     | Инфляция  |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3     | Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли               |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 4     | Дефицит бюджетных средств                               |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 5     | Невыход на проектную мощность                           |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 6     | Работа не на полную мощность                            |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 7     | Выпуск продукции низкого качества                       |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 8     | Ошибки в проектировании                                 |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 9     | Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 10    | Ошибочное определение мощности                          |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 11    | Недостатки в управлении                                 |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 12    | Нехватка квалифицированной рабочей силы                 |                  |     |     |     |     |     |     |     |     |

<sup>192</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

| № п/п  | Вид и наименование риска строительных работ   | 1,0      | 1,5 | 2,0 | 2,5 | 3,0 | 3,5 | 4,0 | 4,5 | 5,0 |
|--|---|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 13   | Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала                                    |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 14   | Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 15   | Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 16   | Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 17   | Увеличение стоимости оборудования   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 18   | Невыполнение обязательств кредиторами   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 19   | Принудительное изменение валюты кредита   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 20   | Сокращение лимита валюты  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 21   | Приостановление (прекращение) использования кредита   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 22   | Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов                                      |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 23   | Изменение торгово-политического режима и таможенной политики  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 24   | Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 25   | Изменения в системах экспортного финансирования   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 26   | Социально-экономическая нестабильность РФ   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 27   | Опасность национализации и экспроприации  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 28   | Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)                                  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 29   | Сложность с репатриацией прибыли  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 30   | Геополитические риски   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 31   | Социальные риски  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 32   | Несовершенства законодательства   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 33   | Неправильное оформление документов, контрактов, например, фиксирующих права собственности, аренды и т. п. |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 34   | Изменение законодательства в части требований к окружающей среде  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 35   | Аварии  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 36   | Изменение отношения к проекту властей и общественности  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Строительные риски категории "А"               |   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 37   | Задержки в строительстве  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 38   | Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии                                 |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 39   | Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Строительные риски категории "Б"               |   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 40   | Снижение качества продукции   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 41   | Некомпетентность менеджмента  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 42   | Экспортно-импортные риски   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 43   | Юридический форс-мажор  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 44   | Физический ущерб  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 45   | Транспортные риски  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 46   | Риски снабжения   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 47   | Несовместимость оборудования  |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 48   | Специфические риски проекта   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 49   | Обстоятельства непреодолимой силы   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Итого:   |   |          |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Количество наблюдений                          |   | ni       |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Взвешенный итог                                |   | ki       |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Итого:   |   | К        |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Количество факторов                            |   | 49       |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <b>Премия за риск строительства объекта, %</b> |   | <b>%</b> |     |     |     |     |     |     |     |     |

Источник: [www.inventech.ru/lib/business-plan](http://www.inventech.ru/lib/business-plan)

### Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>193</sup>:

- метод экономического возраста;

<sup>193</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309



- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

**Метод экономического возраста** — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

**Действительный возраст** — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

**Срок экономической службы** — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

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

где:

**НИ** — накопленный износ;

**ДВ** — действительный возраст, лет;

**СЭС** — срок экономической службы, лет;

**СУ** — стоимость улучшений;

**УФИ** — устранимый физический износ.

**Метод рыночной экстракции** — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

**Метод разбивки** — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

**НИ** — накопленный износ;

**И<sub>физ.</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ.устар.</sub>** — функциональное устаревание;

**И<sub>экон.устар.</sub>** — экономическое (внешнее) устаревание.

### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>194</sup>:

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

<sup>194</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

Методы определения физического износа<sup>195</sup>:

- 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<sub>Физ.</sub>** – 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 актива<sup>196</sup>.

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 фондов<sup>197</sup>.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

---

<sup>195</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>196</sup> 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)

<sup>197</sup> Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

**Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий**

| Наименование подкласса                              | Дополнительное деление                              | По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674) | По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО) | По данным справочника Marshall&Swift (США) | Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет |
|---|---|--|---|--|---|
| Здания  | КС-1  | 100  | 83  | 60   | 81  |
| Здания  | КС-2  | 80   | 83  | 55   | 73  |
| Здания  | КС-3  | 65   | 59  | 50   | 58  |
| Здания  | КС-4  | 65   | -   | 45   | 55  |
| Здания  | КС-5  | -  | -   | 40   | 40  |
| Здания  | КС-6  | -  | -   | 35   | 35  |
| Здания  | КС-7  | 20   | 20  | 30   | 23  |
| Здания  | КС-11   | 20   | 20  | 30   | 23  |
| Здания мобильные                                    | Здания мобильные                                    | 15   | 15  | 15   | 15  |
| Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные | Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные | 20   | 20  | 35   | 25  |

Источник: анализ АО "НЭО Центр" Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе 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 относят<sup>198</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>199</sup>:

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

**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 изданиях<sup>200</sup>.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания<sup>201</sup>:

- 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 изданиях<sup>202</sup>.

### Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>203</sup>:

- 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<sup>204</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

---

<sup>198</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

---

<sup>199</sup> 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.

---

<sup>200</sup> 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.

---

<sup>201</sup> 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.

---

<sup>202</sup> 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.

---

<sup>203</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

---

<sup>204</sup> 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".

### Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>205</sup>:

- 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<sup>206</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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.

<sup>205</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>206</sup> 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 замещения<sup>207</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности<sup>208</sup>:

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 учитывать<sup>209</sup>:

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;

---

<sup>207</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

<sup>208</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

<sup>209</sup> 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 методы<sup>210</sup>:

- 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 цену<sup>211</sup>.

**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.

<sup>210</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>211</sup> 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-аналогов<sup>212</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

**C<sub>ед. ср.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. ср. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**P%** — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + Пст.,$$

<sup>212</sup> 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](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

где:

**С<sub>ед. ср.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**С<sub>ед. ср. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**П<sub>ст.</sub>** — 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 выгод<sup>213</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>214</sup>:

- 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)<sup>215</sup>.

Основные этапы доходного подхода<sup>216</sup>:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются<sup>217</sup>:

- 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

---

<sup>213</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

---

<sup>214</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

---

<sup>215</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

---

<sup>216</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

---

<sup>217</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

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

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями<sup>218</sup>:

- 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 периода<sup>219</sup>.

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности<sup>220</sup>:

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)<sup>221</sup>.

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);

---

<sup>218</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

---

<sup>219</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

---

<sup>220</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

---

<sup>221</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

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

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно<sup>222</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>223</sup>:

- 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;

---

<sup>222</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

<sup>223</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

### Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>224</sup>:

- 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 расходов<sup>225</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — 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<sub>a</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**P<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

<sup>224</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

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

**Д<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

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

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>226</sup>:

- 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 дохода<sup>227</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>228</sup>:

- 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;

---

<sup>226</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

---

<sup>227</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

---

<sup>228</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>229</sup>. 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

<sup>229</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.



быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1 и 2, в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1 и 2, не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

#### **Плата за земельный участок<sup>230</sup>**

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

<sup>230</sup> <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 стоимости<sup>231</sup>. 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;

<sup>231</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

### Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>232</sup>.

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"<sup>233</sup>.

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](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

<sup>232</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>233</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042)

подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

### Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>234</sup>.

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 проводиться<sup>235</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ( $D_{кэ}$ );
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ( $D_{кв}$ );
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

$i$  — ставка дисконтирования;

$n$  — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(3_c) \times D_{кэ} \times D_{кв}$$

где:

$FV(3_c)$  — 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.

$$FV(3_c) = PV(3_c) \times K_{ув}$$

<sup>234</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>235</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

где:

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

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** 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 рынка<sup>236</sup>, 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

<sup>236</sup> "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".

уровня комиссионных расходов, который составляет от 7 до 9% от годовой арендной платы, взимаемой с арендаторов.

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

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### **Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции**

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### **Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения**

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода ( $O_n$ ) и нормы возврата капитала ( $O_f$ ).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

#### **Определение ставки дохода**

Ставка дохода  $O_n$  отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка  $O_n$  (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$O_n = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода;

**Р** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

**Л** — премия за низкую ликвидность объекта;

**М** — премия за инвестиционный менеджмент.

### Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/gkoofz\\_mrprint.asp](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 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
| <b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b> |  |                 |      |   |   |   |   |   |   |   |   |    |

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](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 понадобиться 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 специализированному управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного |

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

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ),  $\alpha$ , 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, если<sup>237</sup>:

- 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.

<sup>237</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)

2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и 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<sub>i</sub>** — 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<sub>n+1</sub>** — 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 постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>238</sup>:

- 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.

<sup>238</sup> 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**<sup>239</sup> определения стоимости земли.

---

<sup>239</sup> "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 оценки<sup>240</sup>.

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."<sup>241</sup>.

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 оценки<sup>242</sup>.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита<sup>243</sup>.

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 округления<sup>244</sup>.

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

---

<sup>240</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

---

<sup>241</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

---

<sup>242</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

---

<sup>243</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

---

<sup>244</sup> 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 групп<sup>245</sup>:

- 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.

<sup>245</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;
3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

#### **Назначение весов группой экспертов**

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

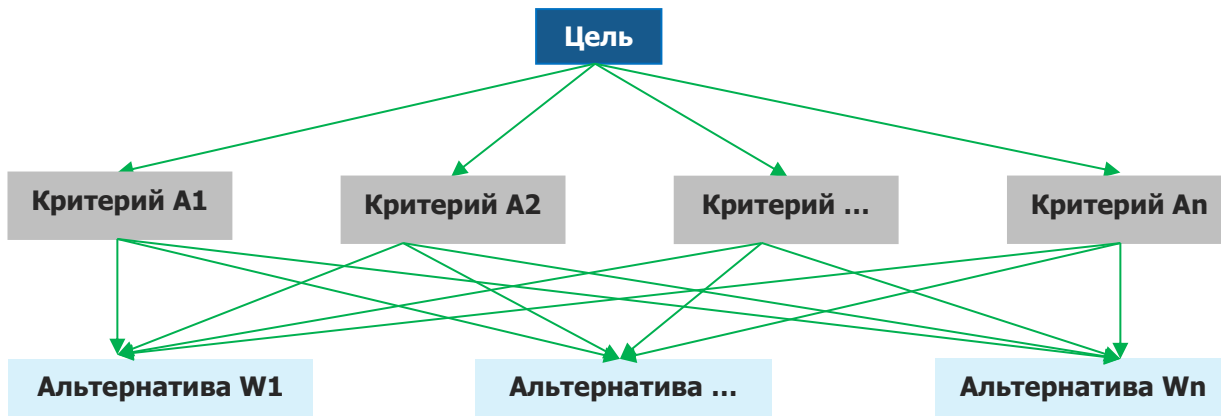
Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

**Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.



Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(j, 1) = 1/b$ .

Пусть  $A_1...A_n$  — множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1...W_n$  соотносятся следующим образом:

|     |           |           |     |           |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|
|     | A1        | A2        | ... | An        |
| A1  | 1         | $W_1/W_2$ | ... | $W_1/W_n$ |
| A2  | $W_2/W_1$ | 1         | ... | $W_2/W_n$ |
| ... | ...       | ...       | ... | ...       |
| An  | $W_n/W_1$ | $W_n/W_2$ | ... | 1         |

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

|     |           |           |     |           |  |                                 |
|-----|-----------|-----------|-----|-----------|--|---------------------------------|
|     | A1        | A2        | ... | An        |  |                                 |
| A1  | 1         | $W_1/W_2$ | ... | $W_1/W_n$ | $X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$ | $ВЕС(A1) = X_1 / \text{Сумма}$  |
| A2  | $W_2/W_1$ | 1         | ... | $W_2/W_n$ |  | ...                             |
| ... | ...       | ...       | ... | ...       |  | ...                             |
| An  | $W_n/W_1$ | $W_n/W_2$ | ... | 1         | $X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$ | $ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$ |
|     |           |           |     |           | Сумма  | $\Sigma = 1$                    |

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

| Параметр           | Вес критерия A1 | Вес критерия A2 | Вес критерия An | Итоговое значение веса для каждой альтернативы                              |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| Вес альтернативы 1 | Альт. 1.1       | Альт. 1.2       | ...             | $ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$   |
| Вес альтернативы 2 |                 | Альт.2.2        | ...             | $ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$   |
| ...                | ...             | ...             | ...             | ...   |
| Вес альтернативы k | Альт. k.1       | Альт.k.2        | ...             | $ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$ |
| Сумма              |                 |                 | ...             | 1   |

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

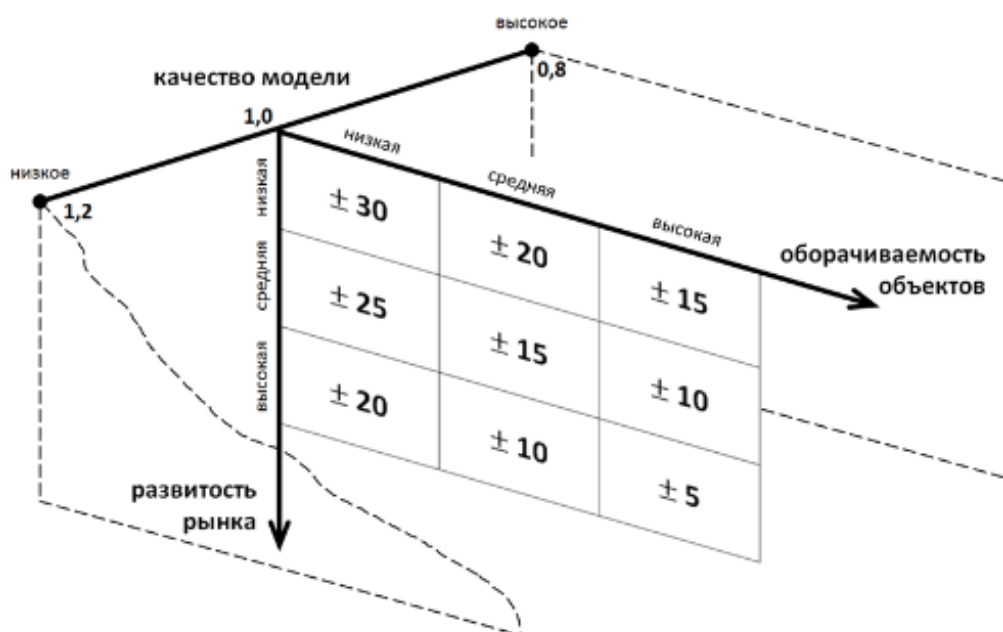
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>246</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>247</sup>**



Источник: <http://srosovnet.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.

<sup>246</sup> <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>247</sup> 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<sub>1,2</sub>), %**

| Оборачиваемость объекта | Низкая | Средняя | Высокая |
|-------------------------|--------|---------|---------|
| Развитость рынка        |        |         |         |
| Низкая                  | +/-30% | +/-20%  | +/-15%  |
| Средняя                 | +/-25% | +/-15%  | +/-10%  |
| Высокая                 | +/-20% | +/-10%  | +/-5%   |

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

**Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.**

| Качество модели  | Значение | Характеристика  |
|------------------|----------|---|
| Высокое качество | 0,80     | Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели;<br>Количество параметров в расчетных моделях - малое;<br>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;<br>Количество параметров в расчетных моделях - среднее;<br>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;<br>Количество параметров в расчетных моделях - большое;<br>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<sub>1,2</sub>** – 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-2"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## Информация об объектах-аналогах для расчета земельных участков в рамках сравнительного подхода

### Аналог 1

Информационный портал "Move.ru", [https://move.ru/objects/moskva\\_k\\_6\\_6893761572/](https://move.ru/objects/moskva_k_6_6893761572/), 8-917 556-73-17

The screenshot displays a real estate listing on the Move.ru website. The main listing is for a 1.5-hectare industrial plot in Moscow, priced at 600,000,000 RUB. The listing includes a large aerial photograph of a modern industrial complex and a contact card for the agent, Vladislav, with a phone number +7 (917) 556-73-17. Below the main listing, there are two smaller property cards: 'Уютное гнездышко' (Cozy nest) and 'Среда на Лобчевского' (Sreda on Lobchevskogo).

**Продам землю промышленного назначения, 1,5 га, Москва, к 6**

600 000 000 ₽ цена за га 400 000 000 ₽

г. Москва к 6 Москва, к 6

13 февраля 2023 (+1 за сегодня) Обновлено 28 ноября

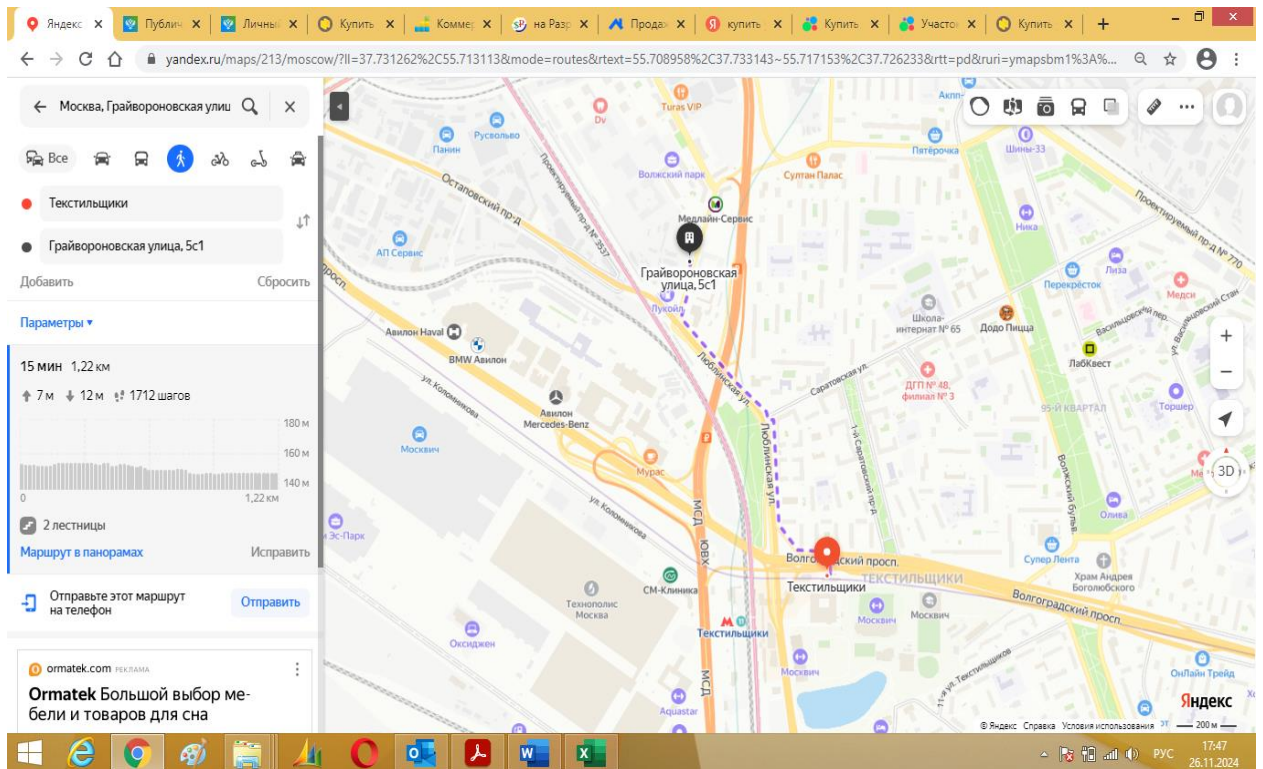
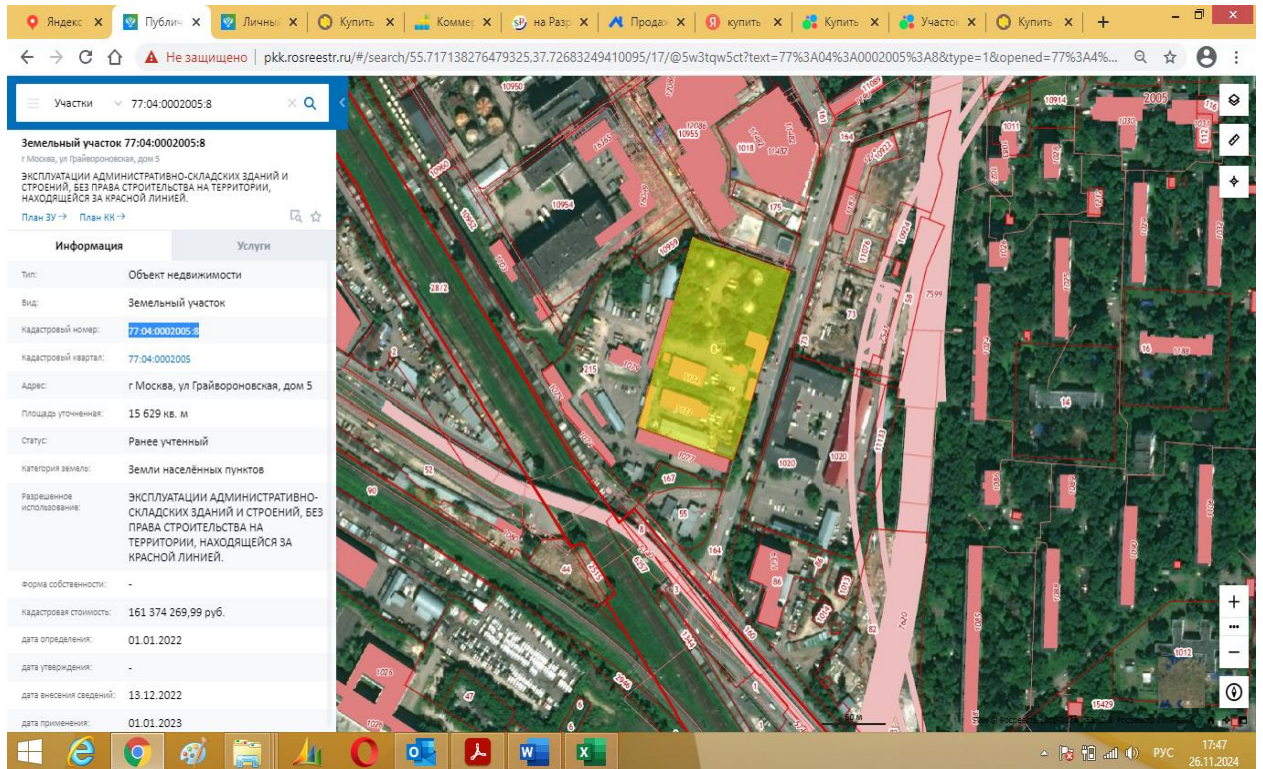
**Промышленного назначения в продажу**

|                  |                          |                  |                 |
|------------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| Цена:            | 600 000 000 ₽            | Площадь участка: | 1,5 га          |
| Цена за га:      | 400 000 000 ₽            | Дата публикации: | 13 февраля 2023 |
| Комиссия агенту: | без комиссии             | Дата обновления: | 28 ноября       |
| Тип объекта:     | промышленного назначения | ID:              | 689-376-157-2   |
| Тип объявления:  | вторичка                 |                  |                 |

**Описание**  
Москва 1.56га  
целивое: На участке расположены капитальные строения площадью свыше 2 тысяч квадратных метров, находящиеся в собственности предприятия. Утвержденным Правительством Москвы проектом планировки территории предусмотрена возможность строительства на участке торгового комплекса суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен - 11,63 тысячи квадратных метров, общей наземной площадью - 9,30 тысячи квадратных метров с подземным гаражом-стоянкой на 630 машино-мест.  
\* А так же наша компания предоставляет полный комплекс услуг по строительству: промышленно - производственных компаний, логистических центров, административно-офисных зданий, бизнес-центров, торгово-развлекательных центров, торгово-выставочных центров складских помещений, Автозаправочных, Автопарковок, АЗС, коммерческих объектов от создания дизайн проекта до передачи ключей Заказчику! Окажем помощь в оформлении технических условий, разрешительной документации, подключении коммуникаций, организации строительства и ввода в эксплуатацию! У нас работают профессионалы архитекторы - дизайнеры и бригады строителей, что позволяет нам строить сверхсовременные строения, полностью удовлетворяющие запросам наших клиентов. Сотрудничая с нами, Вы можете быть уверены в высоком качестве выполнения работ и соблюдении сроков, установленных в договоре!

По всем вопросам звоните или пишите пожалуйста на Telegram, WhatsApp, Viber!

**Информация**  
Продам земельный участок площадью 150 соток, Москва, цена 600 000 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.



**15600 м²** общая  
**156 соток** участок  
**участок** назначение

4 487 179 ₽ за сот. Электроснабжение

**Описание**  
Продажа земельного участка 15600 м2. Текстильщики ЮВАО. Описание: Для развития Вашего бизнеса предлагаем рассмотреть возможность приобретения административно-складского комплекса. Площадь земельного участка, арендемого у Департамента земельных ресурсов г. Москвы, составляет 15 629 кв. метров. На участке расположены капитальные строения площадью свыше двух тысяч квадратных метров, находящиеся в собственности предприятия. Утвержденным Правительством Москвы проектом планировки территории предусмотрена возможность строительства на участке торгового комплекса суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен - 11630 м2, общей наземной площадью - 9300 м2 с подземным гаражом-стоянкой на 630 машино-мест. Расположение: ЮВАО, Текстильщики район, м. Текстильщики. Коммуникации: В наличии проект на воду согласованный с Мосводоканалом. Водоотведение. Электрическая мощность 230 кВт. Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время! Объект №3100-948658.

**Расположение**  
Москва, Грайвороновская улица, 5с1  
Текстильщики 16 мин. Станция 14 мин. Кузьминки 18 мин. Нижегородская 20 мин.  
сквер имени 200 лет со дня рождения А.С. Пушкина 6 мин. пешком. Станция Текстильщики 16 мин. пешком.

АН "Гермес Реалти" Агентство  
+7 (966) 180-40-09

31 августа, 15 просмотров

15600 м², участок коммерческого назначения  
**700 000 000 ₽** 4 487 179 ₽ за сот.

онлайн показ  
+7 (966) 180-40-09

АН "Гермес Реалти" Агентство  
Москва, Грайвороновская улица, 5с1  
ММ Текстильщики 16 мин. 2 этаж 3 станции

Найти свою квартиру просто

## Аналог 2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/309867068/>, 8-911 940-42-79

**Продается Коммерческая земля, 1,05 га**

Москва, ЮАО, р-н Чертаново Северное, Варшавское ш., 125С2а На карте  
М Южная 19 мин. М Чертановская 21 мин. М Варшавская 5 мин.

Обновлено: 13 ноя, 14:31 45 просмотров, 25 уникальных

**490 000 000 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 475 300 000

Цена за гектар 466 666 667 руб  
Налог УСН

+7 911 940-42-79  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Электрон отвечает на сообщения

Управляющая компания Реформа  
Документы проверены

МФК Lakes  
Твой личный офис класса А у м. Оверная от 19 млн ₽



Площадь участка 1,05 га

Прямая продажа от собственника имущества комплекса по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе д.125, с2,лит. А.

Имущественный комплекс состоит из двух земельных участков и нежилых строений.

Состав продаваемого комплекса:

- Земельный участок 1 - кадастровый номер 77:05:0006005:2408, площадь 7 498 м2 (долгосрочная аренда).
- Земельный участок 2 - кадастровый номер 77:05:0006005:2890, площадь 2 950 м2 (долгосрочная аренда).

На земельному участке 1 зарегистрированы 2 строения:

- Строение 1 - площадь 738,7 м2 (кадастровый номер: 77:05:0006005:1069).
- Строение 2 - площадь 782,7 м2 (кадастровый номер: 77:05:0006005:1076).

В соответствии с ПЗЗ г. Москвы ППМ от 28.03.2017 120-ПП Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы в редакции ППМ от 31.03.2020 297-ПП и ГПЗУ РФ-77-4-59-3-24-2020-1744 от 06.08.2020 на данном участке планируется размещение общественно-делового комплекса.

Основные ВРИ: деловое управление, объекты торговых, магазины, общественное питание и др.

Параметры строительства: предельная высота 28 м, площадь застройки 4 400 м2.

Преимущества расположения:

- Первая линия Варшавского шоссе, организация двух независимых въездов/выездов на участок: с дублера Варшавского шоссе и с улицы Дормовная.
- Пешая доступность к ст.м. Южная и Чертановская и ж/д станции Чертаново.
- Вокруг большой жилой массив и большие торговые комплексы.

Коммуникации:

- Электроэнергия, водоснабжение, отопление.

В стоимость продажи входит АГР административного комплекса и открытое разрешение на строительство.

490 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 475 300 000

Цена за гектар 466 666 667 ₽  
Налог УСН

+7 911 940-42-79

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

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
Реформа  
Документы проверены

МФК Lakes  
Твой личный офис класса А у м. Озерная от 19 млн ₽

Фотографии (6) Описание Расположение Контактное лицо

Успешно пройдены общественные слушания по проекту строительства общественно-делового комплекса общей площадью 11 200 м2.

Возможно увеличение площади застройки и общей площади комплекса.

Дополнительная информация по индивидуальному запросу.  
Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

490 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 475 300 000

Цена за гектар 466 666 667 ₽  
Налог УСН

+7 911 940-42-79

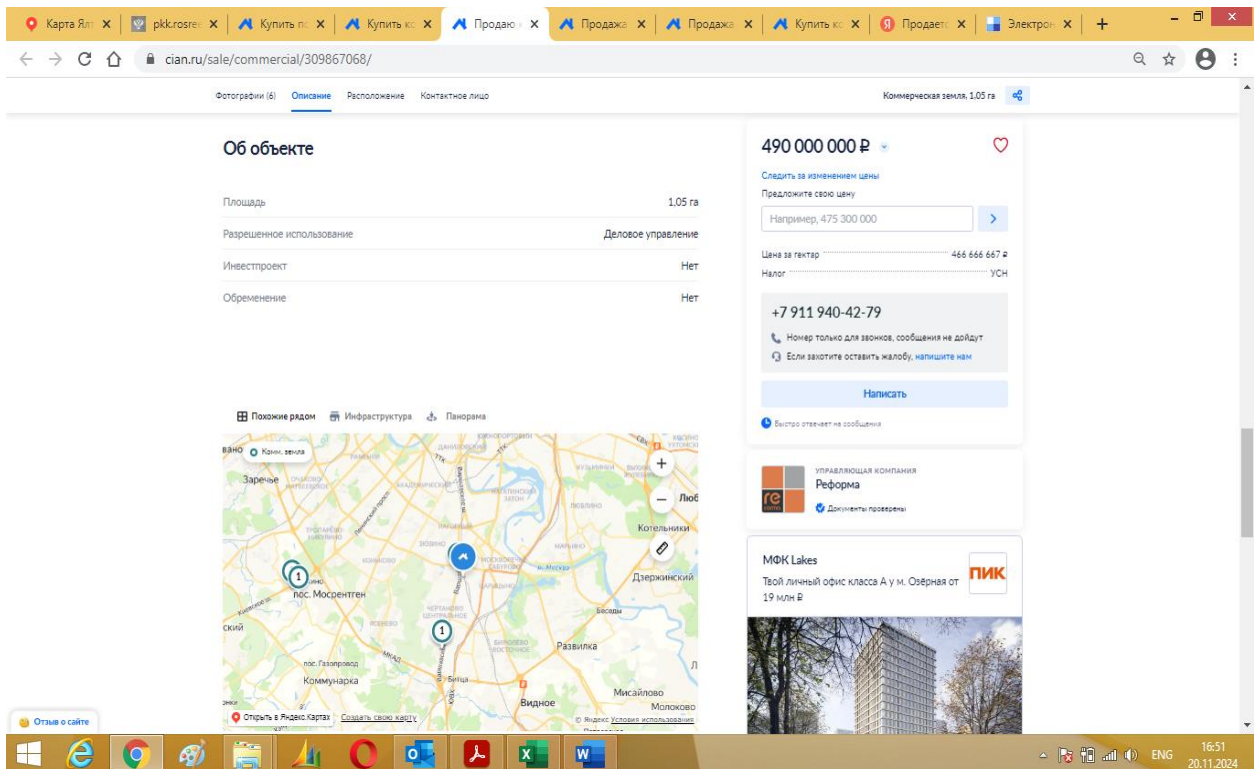
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
Реформа  
Документы проверены

МФК Lakes  
Твой личный офис класса А у м. Озерная от 19 млн ₽



## Сведения об объекте

**Земельный участок**

Дата обновления информации: 17.08.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Земельный участок  |
| Статус объекта                      | Актуально          |
| Кадастровый номер                   | 77:05:0006005:2408 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 10.10.2014         |

**Характеристики объекта**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Адрес (местоположение)         | г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А  |
| Площадь, кв.м                  | 7498  |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов  |
| Вид разрешенного использования | объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами |

Вид разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)

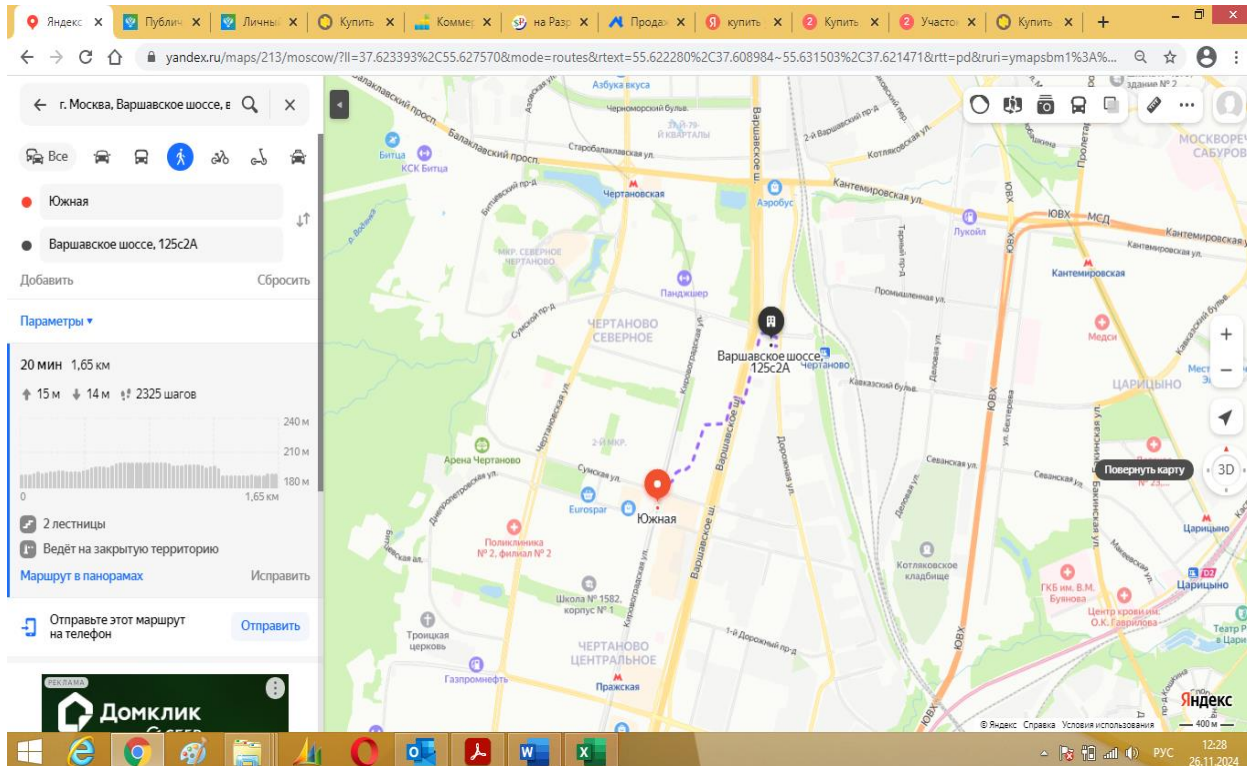
### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб) 287428481.96  
Дата определения 01.01.2022  
Дата внесения 12.12.2022

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда  
№ 77-77/005-77/008/215/2016-174/3 от 29.02.2016  
№ 77-77/005-77/008/215/2016-174/1 от 29.02.2016  
№ 77-77/001-05/055/2014-519/1 от 15.01.2015

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)



### Аналог 3

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/300199303/>, 8-985 432-98-95

**Продается Коммерческая земля, 9,56 сот.**

Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Вестердам жилой комплекс. На карте  
 Аминьевская 6 мин. ДА Аминьевская 12 мин. Давыдовское 4 мин.

99 000 000 руб.

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 96 030 000

Цена за сотку 10 255 649 руб.  
 Налог УСН

+7 985 432-98-95  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания  
 Smindex Смаркет

Башня Рябов  
 Офисы А-класса от 330 тыс/м<sup>2</sup> 1 мин от м. Тульская в Товариществе Рябовской Мануфактуры. Выгодные цены!

Площадь участка 9,56 сот.

Продается земельный участок по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ш. Аминьевское.

Участок расположен в 300 метрах от метро Аминьевская, в непосредственной близости от жилого квартала "Вестердам", что обеспечит высокий трафик вашему бизнесу.

Общая площадь участка 956 кв.м. Кадастровый номер: 77:07:0012010.20070.

Разрешенное использование: магазины и общественное питание.  
 ВРИ 4.6: Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).  
 ВРИ 4.4: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых до 5000 кв.м.

ТЭПы: 1530 кв.м. ГНС, плотность застройки 16 000 кв.м./га.

Проект будет интересен под размещение торгового центра, супермаркета, ресторана или фуд-холла.

Продана напрямую от девелопера Smindex.

Свернуть

99 000 000 руб.

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену  
 Например, 96 030 000

Цена за сотку 10 255 649 руб.  
 Налог УСН

+7 985 432-98-95  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Управляющая компания  
 Smindex Смаркет

Башня Рябов  
 Офисы А-класса от 330 тыс/м<sup>2</sup> 1 мин от м. Тульская в Товариществе Рябовской Мануфактуры. Выгодные цены!

Карты x Публи x Купит x Прод x Прод x Прод x Купит x Прод x Купит x Купит x Спра x Комм x +

← → ↻ ↵ cian.ru/sale/commercial/300199303/

Фотографии (2) Описание Расположение Контактное лицо Коммерческая земля, 9,56 сот.

Площадь: 9,56 сот. **99 000 000 ₺**

Разрешенное использование: Торговые центры

Инвестпроект: Нет

Обременение: Нет

**Коммуникации и удобства**

Подземные пути: Асфальтированная дорога

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 96 030 000

Цена за сотку: 10 355 649 ₺  
Налог: УСН

**+7 985 432-98-95**  
Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если звоните оставить жалобу, [напишите нам](#)

**Написать**

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**Smindex**  
Суперagent

**Башня Рябов**  
Офисы А-класса от 330 тыс/м<sup>2</sup> 1 мин от м.Тульская в Товариществе Рябовской Мануфактуры. Выгодные цены!

Отзыв о сайте

Windows taskbar: e, Chrome, Paint, File Explorer, O, X, W, PDF

System tray: 18:27, 20.11.2024

Карты x Публи x Купит x Прод x Прод x Прод x Купит x Прод x Купит x Купит x Спра x Комм x +

← → ↻ ↵ Не защищено | pkk.rosreestr.ru/#/search/55.699385496441316.37.46445862879239/17/@5w3tqw5ct?text=77%3A07%3A0012010%3A20070&type=1&opened=77%3A0012010:20070

Участки 77-07-0012010:20070

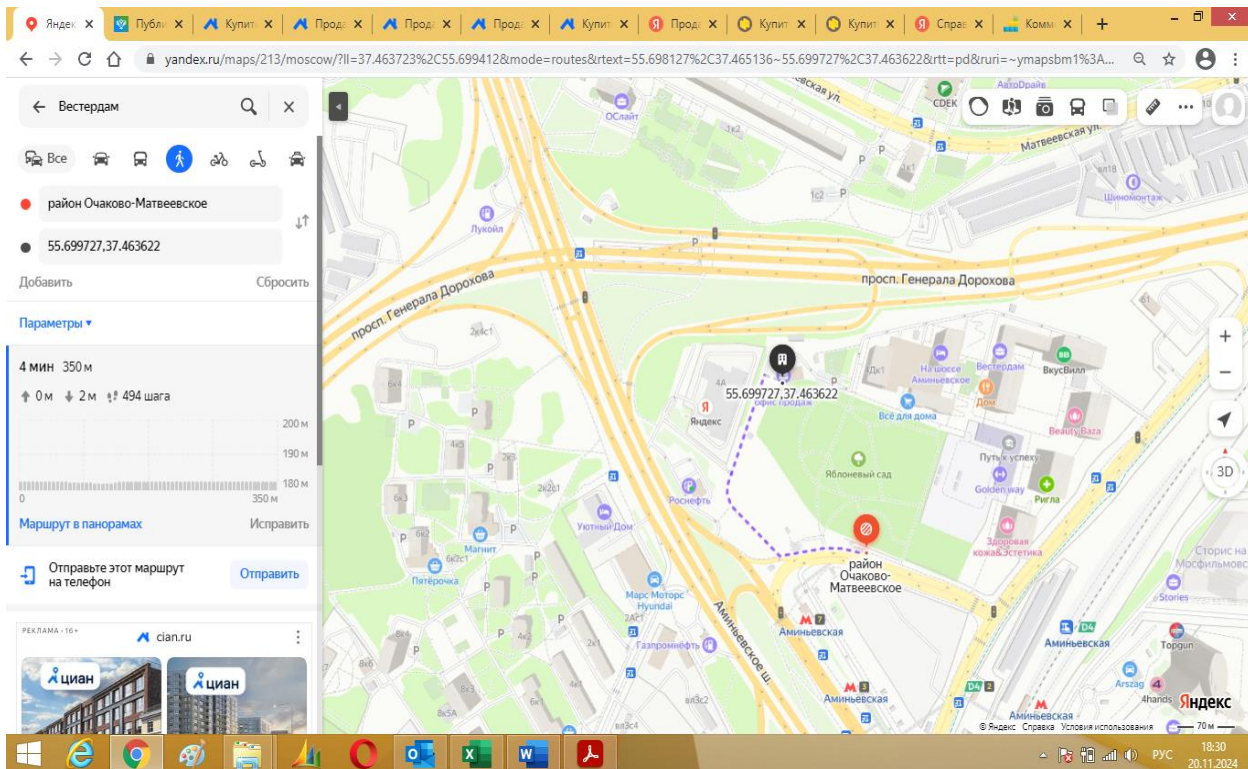
**Земельный участок 77-07-0012010:20070**  
Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Очаково-Матвеевское, ш. Аминьевское

4.4 - Магазины; 4.6 - Общественное питание.  
План ЗУ → План КК →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Земельный участок  |
| кадастровый номер:         | 77-07-0012010:20070  |
| кадастровый квартал:       | 77-07-0012010  |
| Адрес:                     | Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Очаково-Матвеевское, ш. Аминьевское |
| Площадь уточненная:        | 956 кв. м  |
| Статус:                    | Учтенный   |
| категория земель:          | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование: | 4.4 - Магазины; 4.6 - Общественное питание.  |
| форма собственности:       | Частная собственность  |
| кадастровая стоимость:     | 42 678 277,8 руб.  |
| дата определения:          | 01.01.2022   |
| дата утверждения:          | -  |
| дата внесения сведений:    | 18.07.2024   |
| дата применения:           | 27.06.2024   |

Windows taskbar: e, Chrome, Paint, File Explorer, O, X, W, PDF

System tray: 18:27, 20.11.2024

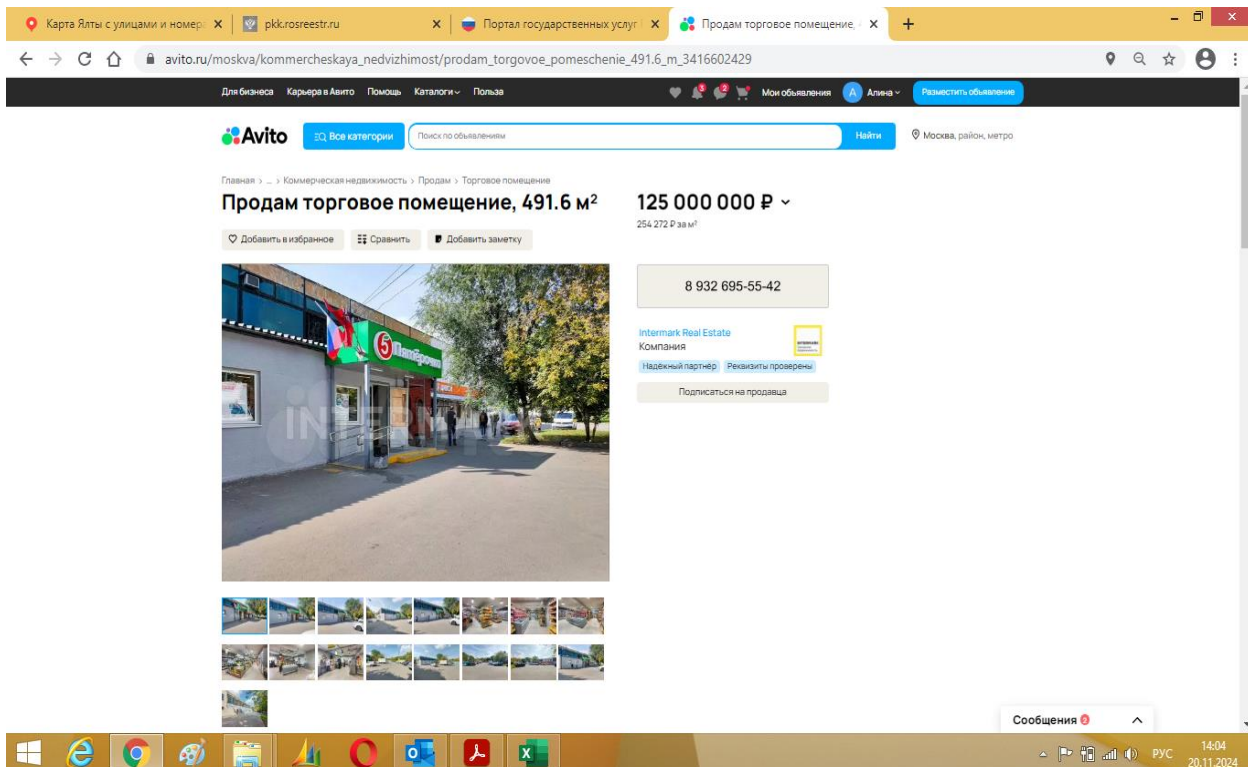


## Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

Информационный портал "Авито",

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_491.6\\_m\\_341660242](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_491.6_m_341660242)  
9, 8-931-642-37-38



Карта Ялты с улицами и номер: x | pkk.rosreestr.ru | Портал государственных услуг | Продам торговое помещене. x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_491.6\_m\_3416602429

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 491.6 м²  
Этаж: 1  
Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

**125 000 000 Р** ▾  
254 272 Р за м²

8 932 695-55-42

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдет ли вам помещение.  
 • Проходимость объекта  
• Возможные конкуренты  
• Пешая доступность  
• Кто живет и работает рядом  
Посмотреть пример отчёта  
Купите отчёт у партнера  
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

**Расположение**  
Москва, Ереванская ул., 17с1  
 • Царицино ⚡ 11-15 мин. • Кантемировская ⚡ 11-15 мин.  
 • Москворечье ⚡ 21-30 мин. Скрыть карту

Сообщения 0

Карта Ялты с улицами и номер: x | pkk.rosreestr.ru | Портал государственных услуг | Продам торговое помещене. x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_491.6\_m\_3416602429

**125 000 000 Р** ▾  
254 272 Р за м²

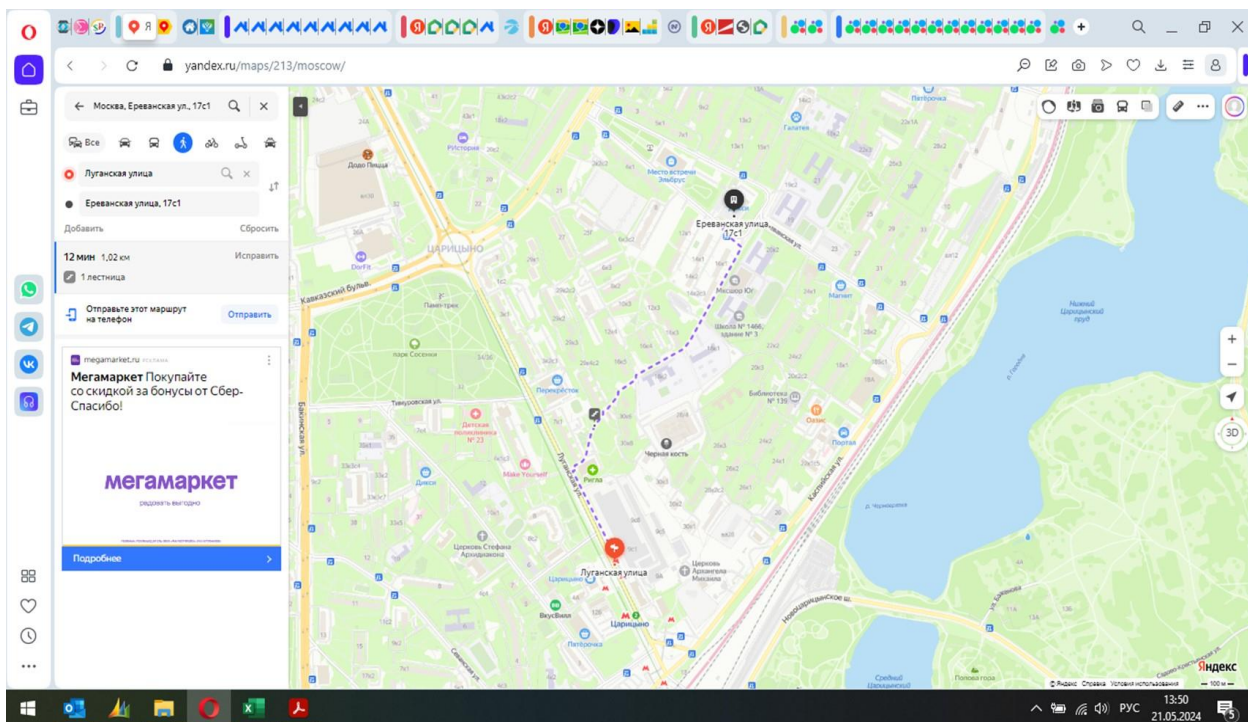
8 932 695-55-42

**Описание**  
ID 2337. Продажа торгового помещения 615 м2 с арендаторами на ул. Ереванская, д. 17 стр. 1 (10 минут пешком от м. Царицино). 1 линия домов. 491.6 м2 на 1 этаже, 123.4 м2 на 2 этаже, открытая планировка, два отдельных входа с первой линии и два дополнительных входа со двора для погрузки/разгрузки, высота потолков 3.5. Электрическая мощность 80 кВт. Место для размещения рекламы. Земельный участок в аренде. Большая парковка возле здания на 35-40 автомобилей и 10 автомобилей возможно припарковать на внутренней стороне. Арендаторы:  
 1. Продуктовая сеть "Пятерочка", месячная арендная плата на 2-ой год 875 000 рублей, начиная с 3-ого года 975 000 рублей. Договор от 28.04.2022 года на 10 лет.  
 2. Гостиницы, месячная арендная плата 200 000 рублей.  
 Общий месячный арендный поток 1 070 000 рублей.  
  
 МАР - 1 170 000 руб., ГАП - 14 040 000 руб., доходность - 11.23%, окупаемость - 8.9 лет

**О здании**  
Тип здания: другой  
Парковка: на улице

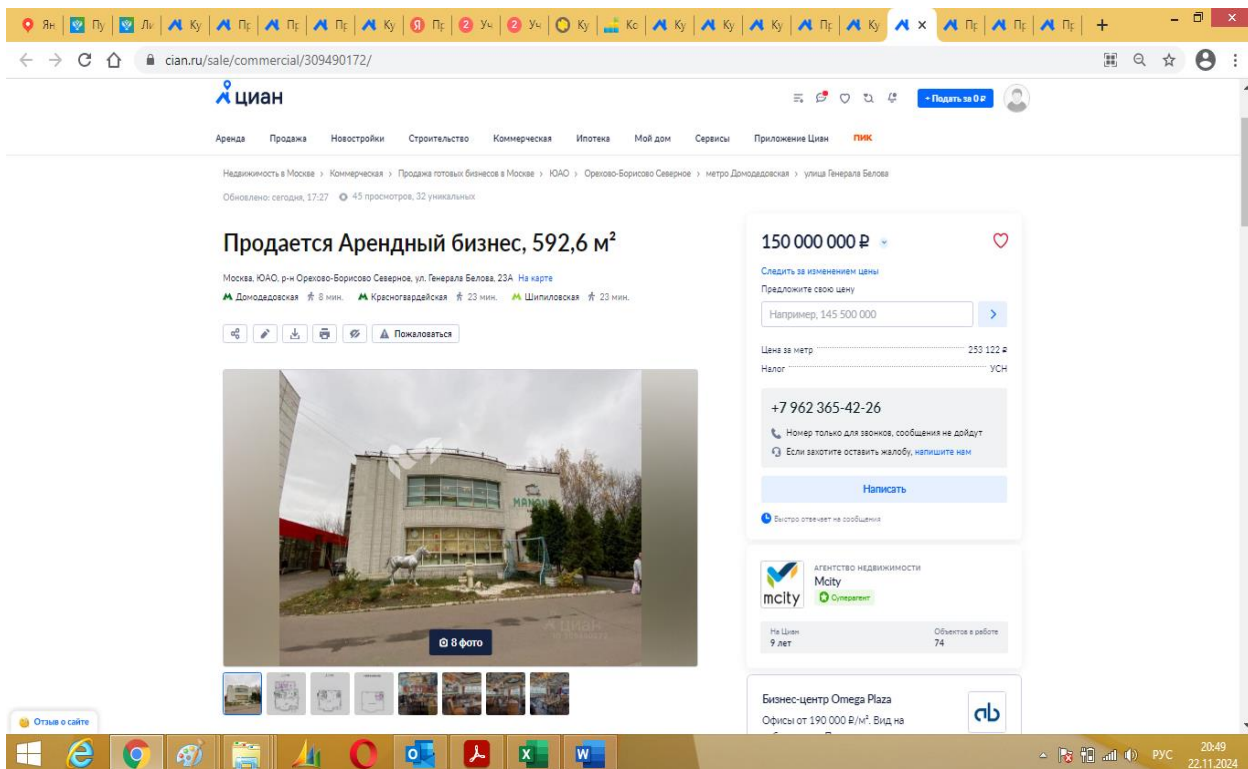
№ 3416602429 - 11 ноября в 16:21 494 просмотра (+0 сегодня) | Пожаловаться

Сообщения 0



## Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/309490172/>, +7 962-365-42-26





Площадь: 592,6 м² | Этаж: 1 | Прокат: 1 500 000 Р/мес.

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) | [Посмотреть пример отчёта](#)

ID: 169290  
Отдельно стоящее здание под общепит с надежным арендатором (арендует более 6 лет) в Орехово-Борисово. 7 минут пешком до метро Домodedовская. Плотный жилой массив. Первая линия. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. 1, 2, технический этаж и эксплуатируемая кровля. Общая площадь - 592,6 кв.м (1 эт. 315,3 кв.м., 2 эт. 246,7 кв.м., тех. эт. 30,6 кв.м.).

- Высота потолков: 3 м
- 4 отдельных входа
- Витринные окна
- Эл. мощность: 110 кВт
- Зона разгрузки/погрузки
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Открытая планировка

Арендаторы: Ресторан. Доходность: от 12,00%. Звоните, чтобы узнать подробности.

Площадь по этажам: 1 этаж - 315,3 кв.м, 2 этаж - 246,7 кв.м, крыша - 30,6 кв.м.

[Свернуть](#)

**150 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, 145 500 000

Цена за метр: 253 122 Р  
Налог: УСН

**+7 962 365-42-26**

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

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Mcity**  
Суперсервис

На Срок: 9 лет | Объектов в работе: 74

**Бизнес-центр Omega Plaza**  
Офисы от 190 000 Р/м². Вид на набережную. Панорамное остекление. Рядом метро. Паркинг 400 м/мест

Отзыв о сайте

Фотографии (8) | Описание | Расположение | Контактное лицо

[Позвонить](#)

### Об объекте

Площадь: 592,6 м²  
Этаж: 1  
Оборудование: Нет

[Пожоже рядом](#) | [Инфраструктура](#) | [Панорама](#)

**150 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, 145 500 000

Цена за метр: 253 122 Р  
Налог: УСН

**+7 962 365-42-26**

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

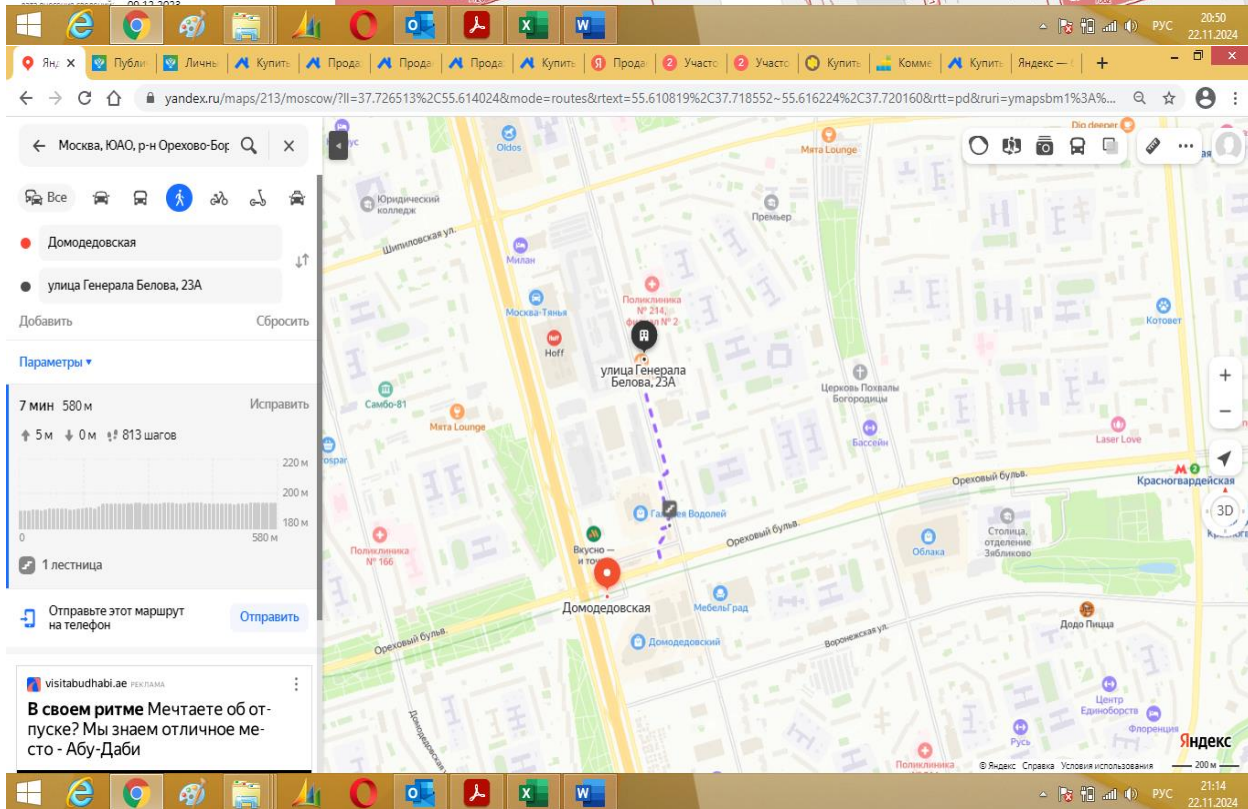
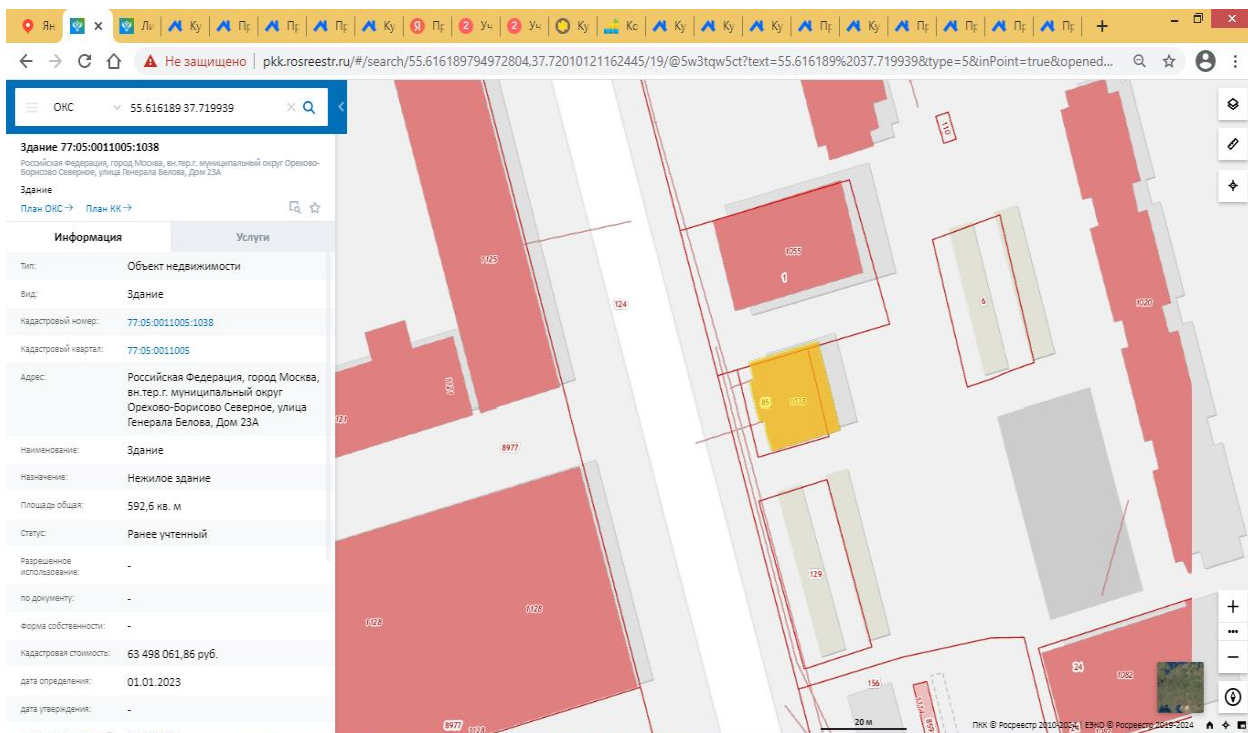
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Mcity**  
Суперсервис

На Срок: 9 лет | Объектов в работе: 74

**Бизнес-центр Omega Plaza**  
Офисы от 190 000 Р/м². Вид на набережную. Панорамное остекление. Рядом метро. Паркинг 400 м/мест





Свободная продажа

**215 999 998 ₽**

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, 209 519 900

Цена за метр: 280 156 ₽  
Налог: НДС включен: 25 999 999 ₽

**+7 909 693-80-25**  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**РЕНТАВИК**

На рынке: 15 лет  
Объекты в работе: более 1000

РИЕЛТОР  
**Особняки РЕНТАВИК**  
Сотрудник

Бизнес-центр Omega Plaza  
Офисы от 190 000 ₽/м². Вид на набережную. Панорамное остекление.

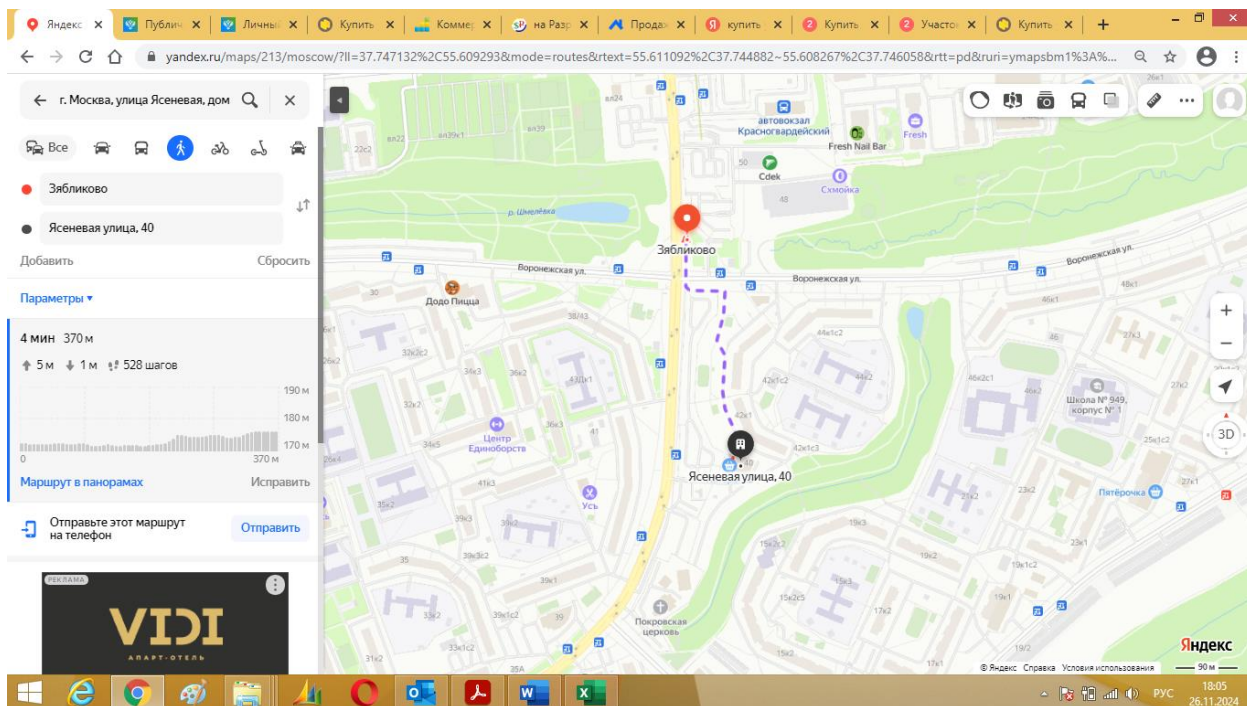
ОКС 55.608259 37.745992

**Здание 77:05:0011009:1100**  
Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Орехово-Борисово Южное, улица Ясенева, дом 40

Магазин

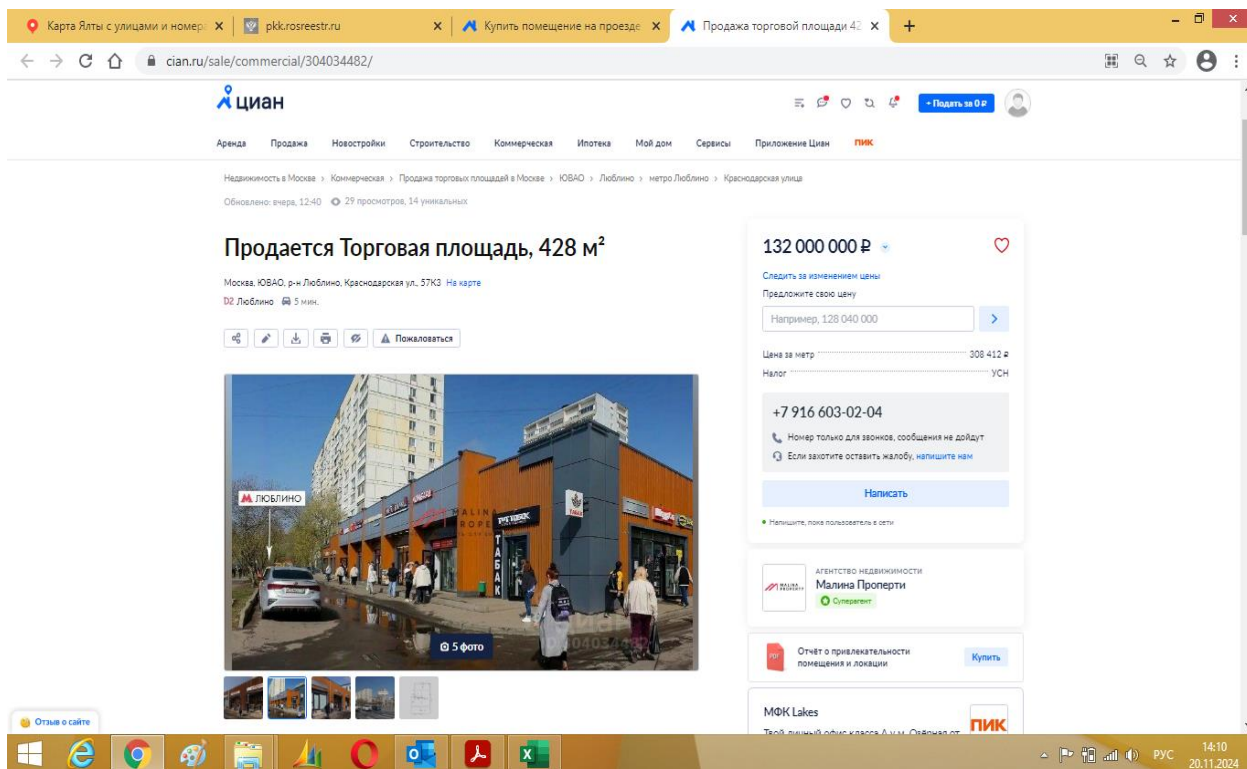
План ОКС → План КК →

| Информация                 | Услуги   |
|----------------------------|--|
| Тип:                       | Объект недвижимости  |
| Вид:                       | Здание   |
| кадастровый номер:         | 77:05:0011009:1100   |
| кадастровый квартал:       | 77:05:0011009  |
| Адрес:                     | Российская Федерация, город Москва, восточный административный округ Орехово-Борисово Южное, улица Ясенева, дом 40 |
| наименование:              | Магазин  |
| назначение:                | Нежилое здание   |
| Площадь общая:             | 770,8 кв. м  |
| Статус:                    | Ранее учтенный   |
| Разрешенное использование: | -  |
| по документу:              | -  |
| форма собственности:       | Частная собственность  |
| кадастровая стоимость:     | 78 542 639,25 руб.   |
| дата определения:          | 01.01.2023   |
| дата утверждения:          | -  |



#### Аналог №4

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/304034482/>, +7 916 603-02-04



Карты Яндекс с улицами и номер: x pkk.rosreestr.ru x Купить помещение на проезде: x Продажа торговой площади 428 м² x +

← → ↻ 🏠 🔍 ⭐ 👤 ⋮

📄 Площадь 428 м² 🏠 Этаж 1 из 1 🗺️ Помещение Свободно

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет за 450 ₽](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Продажа торгового помещения на Краснодарской улице, д.57к3 (5 минут пешком от метро Люблино).

Общая площадь 427,9 м2. Отдельный вход с фасада. Высота потолков 3,8 метров. Электрической мощности достаточно для любого вида деятельности. Центральные коммуникации. 2 отдельных с фасада, 2 со двора.

Объект расположен в пяти минутах ходьбы от ст.м. "Люблино", на первой фасадной линии Краснодарской улицы. Густонаселенный жилой массив, сверхинтенсивный пешеходный и автомобильный трафик вдоль помещений. Свободная планировка, высокие потолки, витринное остекление, отдельные входы в каждый блок. В пешей доступности: торгово-ярмарочный комплекс "Москва", городской паркинг и остановки общественного транспорта.

Арендатор: "Чайкана Фергана" специализируется на узбекской кухне и предлагает своим гостям разнообразные блюда по доступным ценам. Срок договора аренды 10 лет. Месячный арендный платеж 1 млн.р. Окупаемость 11 лет.

Стоимость 132 млн рублей. Без комиссии.

132 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 128 040 000

Цена за метр 308 412 ₽  
Налог УСН

+7 916 603-02-04

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

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Малина Проперти  
Оригинал

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

МФК Lakes  
Твой личный офис класса А у м. Озерная от 19 млн ₽

Карты Яндекс с улицами и номер: x pkk.rosreestr.ru x Купить помещение на проезде: x Продажа торговой площади 428 м² x +

← → ↻ 🏠 🔍 ⭐ 👤 ⋮

Фотографии (5) Описание Расположение Похожие объявления

### Условия сделки

Тип сделки: Свободная продажа

### Об объекте

Тип помещения: Street retail  
Площадь: 428 м²  
Этаж: 1 из 1

📍 Показать рядом 🗺️ Инфраструктура 📷 Панорама

132 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 128 040 000

Цена за метр 308 412 ₽  
Налог УСН

+7 916 603-02-04

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

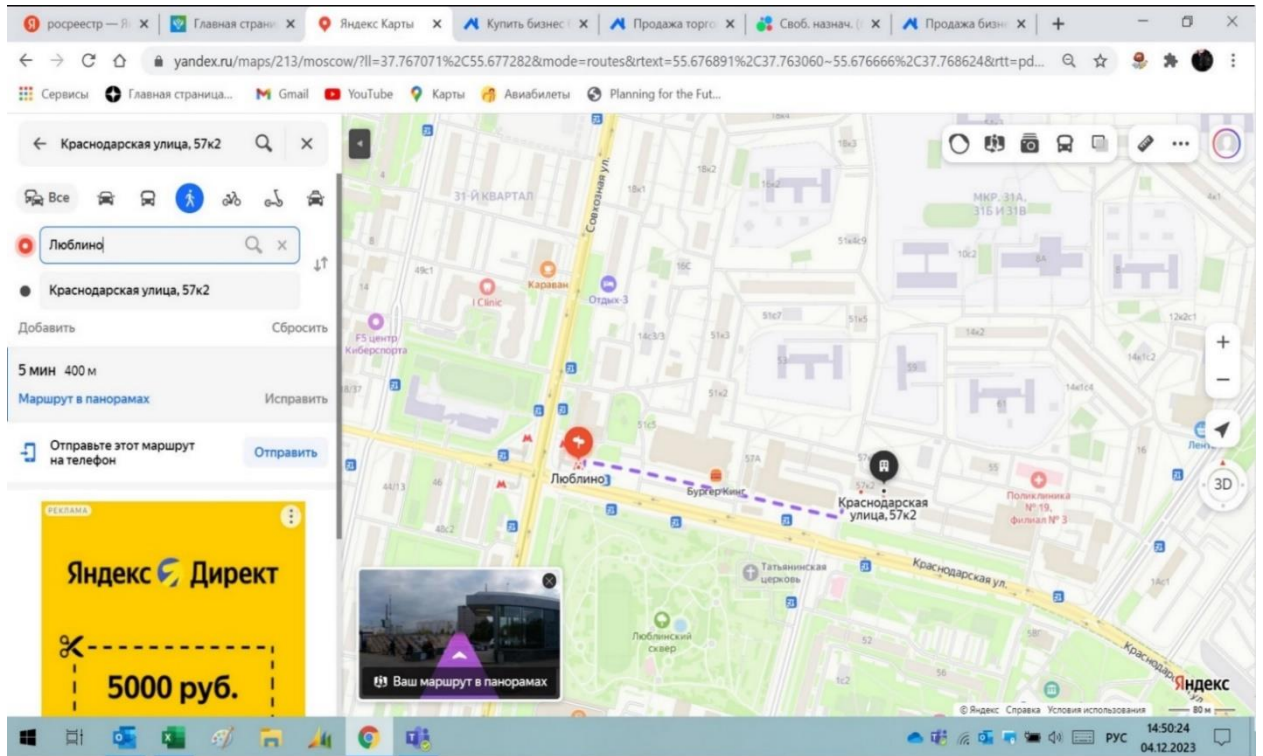
[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Малина Проперти  
Оригинал

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

МФК Lakes  
Твой личный офис класса А у м. Озерная от 19 млн ₽



## Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода для расчета земельного участка

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

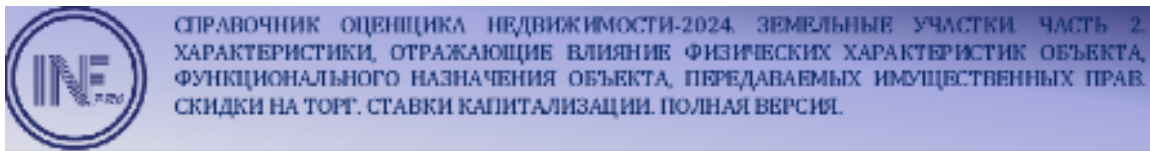


Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

| № | 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 |



Земельные участки 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         |                   |
| <b>Крупные города</b>             |              |              |              |               |              |                 |                           |                 |                   |
| Воронеж                           | 4-5<br>(4,5) | 7-8<br>(7,5) | 4-8<br>(6)   | 6-9<br>(7,5)  | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)     | 6-7<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Екатеринбург                      | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-5<br>(4,5) | 9-10<br>(9,5)   | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 10-13<br>(11,5)   |
| Краснодар                         | 3-4<br>(3,5) | 5-8<br>(6,5) | 4-5<br>(4,5) | 8-11<br>(9,5) | 3-5<br>(4)   | 7-11<br>(9)     | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Москва                            | 4-6<br>(5)   | 5-9<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)  | 5-7<br>(6)   | 11-12<br>(11,5) | 6-8<br>(7)                | 11-14<br>(12,5) | 11-13<br>(12)     |
| Новосибирск                       | 4-6<br>(5)   | 5-7<br>(6)   | 5-7<br>(6)   | 8-12<br>(9,5) | 5-6<br>(5,5) | 10-11<br>(10,5) | 5-7<br>(6)                | 11-12<br>(10,5) | 11-13<br>(12)     |
| Ростов-на-Дону                    | 3-5<br>(4)   | 6-9<br>(7)   | 5-7<br>(6)   | 9-10<br>(9,5) | 5-7<br>(6)   | 9-12<br>(10,5)  | 7-9<br>(8)                | 10-14<br>(12)   | 11-14<br>(12,5)   |
| С.-Петербург                      | 3-5<br>(4)   | 6-10<br>(8)  | 5-9<br>(7)   | 8-12<br>(10)  | 4-6<br>(5)   | 11-12<br>(11,5) | 6-10<br>(8)               | 10-14<br>(12)   | 10-13<br>(11)     |
| <b>Среднее по крупным городам</b> | <b>4,3</b>   | <b>7,0</b>   | <b>5,6</b>   | <b>9,3</b>    | <b>5,1</b>   | <b>10,1</b>     | <b>6,9</b>                | <b>11,4</b>     | <b>11,5</b>       |
| <b>Средние города</b>             |              |              |              |               |              |                 |                           |                 |                   |

### Корректировка на снос ветхих строений

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Итоги расчета StatRielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| № | Земельный участок для строительства  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный)  |                |                 | 1,00             |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу* (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов). Без учета расовения зарегистрированных лиц | 0,77           | 0,98            | 0,89             |

Примечание:  
\* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площадки застройки после сноса до сравнительного состояния участка, свободного от застройки.  
Расчет от сарая (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).  
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть сопоставлено принят в пределах:  
- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома  
- верхняя граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

## Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 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 СтатРейт 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 (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1  | Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автопарков и других общественных зданий коммерческого назначения, в т.ч. для смешанной застройки  | 0,78           | 0,95            | 0,86             |
| 2  | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство   | 0,89           | 0,97            | 0,93             |
| 3  | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, в т.ч. земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры  | 0,81           | 0,97            | 0,90             |
| 4  | Земли сельскохозяйственного назначения   | 0,64           | 0,92            | 0,78             |
| 5  | Для других целей   | 0,66           | 0,66            | 0,61             |
| *Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет |  |                |                 |                  |
| 6  | * сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения объектов инженерных коммуникаций, для сельскохозяйственного производства и для других целей  |                |                 | 1,00             |
| 7  | * сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства, в т.ч. с меньшим сроком действия договора аренды (меньше 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты | 0,71           | 0,93            | 0,83             |
| 8  | * сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору   | 0,78           | 0,91            | 0,85             |
| 9  | * сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору  | 0,20           | 0,66            | 0,38             |

## Корректировка на местоположение

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2024 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2024 г.

[Назад к справочнику](#)

### Корректировка на местоположение для г. Москвы

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза  
Справочник типовых рыночных корректировок  
для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2023 г.

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Период применения корректировки - 2023 г. и 01.01.2024 г.  
Регион применения: г. Москва  
Область применения - для коммерческой недвижимости  
и земельных участков  
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

- нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:
  - принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
  - удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
  - другие формы выделения значимости городских локаций.
- нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:
  - удаленностью от станций метрополитена;
  - удаленностью от ж/д станций;
  - другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаление}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$  - корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаление}}$  - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

#### Корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения  $K_{\text{терр}}$  для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

- Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
- Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{терр}} = I_{\text{об}} \div I_{\text{ан}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{\text{об}}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{\text{ан}}$  - индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

|   |                        |      |
|---|------------------------|------|
| У | Угрешская              | 2.39 |
|   | Улица 1905 года        | 3.28 |
|   | Улица академика Янгеля | 1.88 |
|   | Улица Горькова         | 1.64 |
|   | Улица Дмитриевского    | 1.61 |
|   | Улица Скобелевская     | 1.64 |
|   | Улица Старокачаловская | 1.84 |
|   | Университет            | 2.81 |

cepes-invest.com/handbook/comev24/location\_for\_Moscow\_2024

**АРОС**  
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ  
ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

| Скрыть меню            | Индекс |
|------------------------|--------|
| Сухаревская            | 2.97   |
| Сухаревская            | 3.08   |
| Сходненская            | 1.98   |
| Т                      |        |
| Таганская              | 3.03   |
| Тверская               | 3.70   |
| Театральная            | 3.73   |
| Текстильщики           | 1.92   |
| Теплый Стан            | 1.83   |
| Терехово               | 2.43   |
| Технопарк              | 2.39   |
| Тимирязевская          | 2.18   |
| Третьяковская          | 3.86   |
| Тропарево              | 2.28   |
| Трубная                | 3.08   |
| Тульская               | 2.27   |
| Тургеневская           | 3.07   |
| Тушинская              | 2.22   |
| У                      |        |
| Угрешская              | 2.39   |
| Улица 1905 года        | 3.28   |
| Улица академика Янгеля | 1.88   |
| Улица Горчакова        | 1.64   |
| Улица Дмитриевского    | 1.61   |

|   |               |      |
|---|---------------|------|
| Ю | Юго-Восточная | 1.70 |
|   | Юго-Западная  | 2.28 |
|   | Южная         | 2.04 |

cepes-invest.com/handbook/comev24/location\_for\_Moscow\_2024

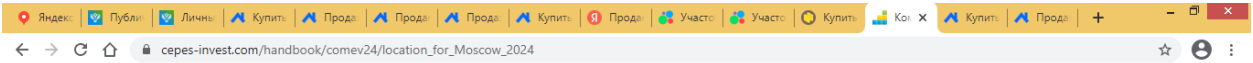
**АРОС**  
АВТОМАТИЗИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ  
ОЦЕНОЧНАЯ СИСТЕМА

О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

| Алфавитный указатель | Наименование станции | Индекс станции |
|----------------------|----------------------|----------------|
| A                    | Авиамоторная         | 2.07           |
|                      | Автозаводская        | 2.39           |
|                      | Академическая        | 2.50           |
|                      | Александровский сад  | 3.97           |
|                      | Алексеевская         | 2.55           |
|                      | Алма-Атинская        | 1.78           |
|                      | Аптуфельво           | 1.82           |
|                      | Аминьевская          | 2.84           |
|                      | Андроновка           | 2.07           |
|                      | Аннино               | 1.88           |
|                      | Арбатская            | 3.97           |
|                      | Аэропорт             | 2.60           |
|                      | Аэропорт Внуково     | 1.50           |
| Б                    | Бабушкинская         | 1.95           |
|                      | Багратионовская      | 2.58           |
|                      | Балтийская           | 2.13           |
|                      | Баррикадная          | 3.28           |
|                      | Бауманская           | 2.64           |
|                      | Беговая              | 2.63           |
|                      | Блокаменная          | 1.97           |

|   |                 |      |
|---|-----------------|------|
| Ц | Царицыно        | 1.85 |
|   | Цветной бульвар | 3.08 |
|   | ЦСКА            | 2.63 |

|   |               |      |
|---|---------------|------|
| Д | Давыдково     | 2.54 |
|   | Деловой центр | 3.28 |
|   | Динамо        | 2.57 |
|   | Дмитровская   | 2.18 |
|   | Добрынинская  | 3.27 |
|   | Домодедовская | 1.83 |
|   | Достоевская   | 3.08 |
|   | Дубровка      | 2.39 |



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

|   |                  |      |
|---|------------------|------|
|   | Скрыть меню      | 2.16 |
|   | Добрынинская     | 3.27 |
|   | Домодедовская    | 1.83 |
|   | Достоевская      | 3.08 |
|   | Дубровка         | 2.39 |
| Ж | Жулебино         | 1.61 |
| З | ЗИЛ              | 2.39 |
|   | Зорге            | 2.47 |
|   | Эюзино           | 2.18 |
|   | Зябликово        | 1.78 |
| И | Измайлово        | 2.14 |
|   | Измайловская     | 1.87 |
| К | Калужская        | 2.14 |
|   | Кантемировская   | 1.85 |
|   | Каховская        | 2.14 |
|   | Каширская        | 1.85 |
|   | Киевская         | 2.97 |
|   | Китай-город      | 3.73 |
|   | Кленовый бульвар | 2.20 |
|   | Кожуховская      | 2.39 |
|   | Коломенская      | 2.19 |
|   | Коммунарка       | 1.64 |
|   | Комсомольская    | 3.07 |

21:38 22.11.2024

|   |                        |      |
|---|------------------------|------|
| Л | Ленинский проспект     | 2.86 |
|   | Лермонтовский проспект | 1.61 |
|   | Лесопарковая           | 1.84 |
|   | Лефортово              | 2.07 |
|   | Лихоборы               | 1.94 |
|   | Локомотив              | 1.97 |
|   | Ломоносовский проспект | 2.81 |
|   | Лубянка                | 3.73 |
|   | Лужники                | 3.59 |
|   | Лухмановская           | 1.61 |
|   | Люблино                | 1.78 |

## Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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 - 2024 г.

Таблица 2

### Корректировка на удаленность от станции метрополитена

| Удаление                  | Коэффициент                           |
|---------------------------|---------------------------------------|
| <5 минут пешего хода      | 1                                     |
| 5 – 10 минут пешего хода  | 0.95                                  |
| 10 – 15 минут пешего хода | 0.9                                   |
| >15 минут пешего хода     | Кум = 0,90 – (0,005×Т <sub>дм</sub> ) |

### Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка  $K_{удаление}$  на удаление от метро рассчитывается с использованием данных, приведенных в табл.2. Для определения времени пешего хода следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станций метро в режиме построения маршрутов пешим ходом, которые учитывают наличие таких препятствий на пути, как пешеходные переходы, светофоры и т.п. В диапазоне 15 минут используются заданные значения корректировки. В случае если, удаленность от метро превышает 15 минут пешего хода, применяется расчетная формула:

$$K_{удаление} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм}), \text{ где}$$

$K_{удаление}$  – корректировка на удаление от станции метрополитена;

$T_{дм}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.\*

\*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

## Корректировка на площадь земельного участка

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda>

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 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:

$$C_{\text{зп}} = S^{\alpha}$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,  
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,  
 $\alpha$  – коэффициент эластичности рынка,  
 $\alpha$  – 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 Statirelt на основе актуальной рыночной данных:

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:     | R <sup>2</sup><br>коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )       |
|---|--|------------------------|---|
| более 1 млн. человек  | 0,723                                      | -0,15                  | K <sub>п</sub> = (S <sub>оц</sub> /S <sub>аналог</sub> ) <sup>-0,15</sup> |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек   | 0,837                                      | -0,17                  | K <sub>п</sub> = (S <sub>оц</sub> /S <sub>аналог</sub> ) <sup>-0,17</sup> |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек  | 0,812                                      | -0,20                  | K <sub>п</sub> = (S <sub>оц</sub> /S <sub>аналог</sub> ) <sup>-0,20</sup> |
| поселения до 50 тыс. человек  | 0,588                                      | -0,26                  | K <sub>п</sub> = (S <sub>оц</sub> /S <sub>аналог</sub> ) <sup>-0,26</sup> |
| Категория земельного участка  | R <sup>2</sup><br>коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>п</sub> )            |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,887                                      | -0,28                  | K <sub>п</sub> = (S <sub>оц</sub> /S <sub>аналог</sub> ) <sup>-0,28</sup> |
| Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 0,619                                      | -0,33                  | K <sub>п</sub> = (S <sub>оц</sub> /S <sub>аналог</sub> ) <sup>-0,33</sup> |

S<sub>оц</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв. м.  
S<sub>аналог</sub> – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв. м.

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

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

## Корректировка на ИРД

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



### 1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

| № п/п                              | Наименование ЗУ   | Условия   |   | Диапазоны корректировок | Местоположение земельных участков |
|------------------------------------|---|---|---|-------------------------|-----------------------------------|
| <b>Городские земельные участки</b> |   |   |   |                         |                                   |
| 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelynykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 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. Водяно, это объясняется планировкой развития системы коммуникаций совместно с генеральными планами развития территории.

Источником расчета Statirel является актуальная рыночная информация за истекший квартал:

| № | Земельный участок населенных пунктов, промышленности или с/пунктов с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (неэксплуатированная, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:   |                |                 | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)  | 1,08           | 1,27            | 1,16             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)  | 1,05           | 1,13            | 1,08             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)  | 1,03           | 1,13            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)  | 1,04           | 1,11            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом   | 1,12           | 1,29            | 1,19             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением  | 1,08           | 1,22            | 1,14             |

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, делается 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 определенными видами коммуникаций означает, что эти коммуникации поведены к границе участка, подключение к центральной сети не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевой организации, работающей с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составляют регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевой организации либо сети не закончены на новые участки, доводления, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сети (иногда даже прокладку по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

## Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода для расчета объекта оценки

### 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           |
| <b>Крупные города</b>      |              |              |              |               |              |                 |                           |                 |                   |
| Воронеж                    | 4-5<br>(4,5) | 7-8<br>(7,5) | 4-8<br>(6)   | 6-9<br>(7,5)  | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)     | 6-7<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Екатеринбург               | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)   | 4-5<br>(4,5) | 9-10<br>(9,5)   | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 10-13<br>(11,5)   |
| Краснодар                  | 3-4<br>(3,5) | 5-8<br>(6,5) | 4-5<br>(4,5) | 8-11<br>(9,5) | 3-5<br>(4)   | 7-11<br>(9)     | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Москва                     | 4-6<br>(5)   | 5-9<br>(7)   | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)  | 5-7<br>(6)   | 11-12<br>(11,5) | 6-8<br>(7)                | 11-14<br>(12,5) | 11-13<br>(12)     |
| Новосибирск                | 4-6<br>(5)   | 5-7<br>(6)   | 5-7<br>(6)   | 8-12<br>(9,5) | 5-6<br>(5,5) | 10-11<br>(10,5) | 5-7<br>(6)                | 11-12<br>(10,5) | 11-13<br>(12)     |
| Ростов-на-Дону             | 3-5<br>(4)   | 6-9<br>(7)   | 5-7<br>(6)   | 9-10<br>(9,5) | 5-7<br>(6)   | 9-12<br>(10,5)  | 7-9<br>(8)                | 10-14<br>(12)   | 11-14<br>(12,5)   |
| С.-Петербург               | 3-5<br>(4)   | 6-10<br>(8)  | 5-9<br>(7)   | 8-12<br>(10)  | 4-6<br>(5)   | 11-12<br>(11,5) | 6-10<br>(8)               | 10-14<br>(12)   | 10-13<br>(11)     |
| Среднее по крупным городам | 4,3          | 7,0          | 5,6          | 9,3           | 5,1          | 10,1            | 6,9                       | 11,4            | 11,5              |
| <b>Средние города</b>      |              |              |              |               |              |                 |                           |                 |                   |



Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, сентябрь 2024 г.  
Лейфер Л.А.



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 477. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта                                      | Активный рынок   |                      |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
|  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                   |                  |                      |       |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 12,6%            | 8,5%                 | 16,7% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 9,0%             | 5,5%                 | 12,6% |
| 3. Торговые площади                                | -                | -                    | -     |
| <b>Арендные ставки объектов</b>                    |                  |                      |       |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8,0%             | 4,2%                 | 11,8% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 7,3%             | 3,6%                 | 11,0% |
| 3. Торговые площади                                | -                | -                    | -     |



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 493. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-сотрудников банковских структур, данные по Москве, и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта                                      | Активный рынок   |                      |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
|  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                   |                  |                      |       |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8,2%             | 2,5%                 | 13,8% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 7,5%             | 2,7%                 | 12,3% |
| 3. Торговые площади                                | 8,8%             | 4,1%                 | 13,5% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>                    |                  |                      |       |
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8,9%             | 4,3%                 | 13,5% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 7,1%             | 3,3%                 | 10,9% |
| 3. Торговые площади                                | 7,8%             | 4,1%                 | 11,6% |

## Корректировка линию домов

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3592-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| №                  | Объекты по назначению   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. Продажи:</b> |   |                |                 |                  |
| 1                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,61           | 0,87            | 0,76             |
| 2                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,62           | 0,61            | 0,67             |
| 3                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,68           | 0,99            | 0,94             |
| <b>Б. Аренды:</b>  |   |                |                 |                  |
| 4                  | Торговых помещений и зданий с земельным участком                      | 0,69           | 0,85            | 0,78             |
| 5                  | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,64           | 0,61            | 0,88             |
| 6                  | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком  | 0,62           | 0,97            | 0,95             |

01.10.2024

## Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Сравнение  $S_{об} \cdot S^{\alpha}$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,  
 $S_{об}$  – общая площадь объекта, кв.м.,  
 $S^{\alpha}$  – коэффициент, отражающий адекватность этого параметра рынка.  
 $\alpha$  – коэффициент торжонения – степень завышения роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.  
 В результате эффекта «торжонения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учета «аналогичности» сравниваемых объектов. Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади вывело коэффициенты торжонения:

| назначение  | К торж (n) | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения                                   | -0,18      | 0,703                                   |
| Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения | -0,29      | 0,848                                   |

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

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

К<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь;  
 $S_{об}$  – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.  
 $S_{аналога}$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.м.  
 $\alpha$  – коэффициент торжонения.

01.10.2024

Калькулятор расчета корректировки на площадь  
 Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-".

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

## Корректировка на витринное остекление

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

### Матрицы коэффициентов

Таблица 460. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Витринное остекление», усредненные по городам России.

| Удельная цена/арендная ставка |      | аналог |      |
|-------------------------------|------|--------|------|
|                               |      | есть   | нет  |
| объект оценки                 | есть | 1,00   | 1,09 |
|                               | нет  | 0,92   | 1,00 |

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 461. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением                       | 0,93             | 0,88                 | 0,97 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением | 0,93             | 0,88                 | 0,98 |

## Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrekcirovki-na-01-10-2024-goda>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)

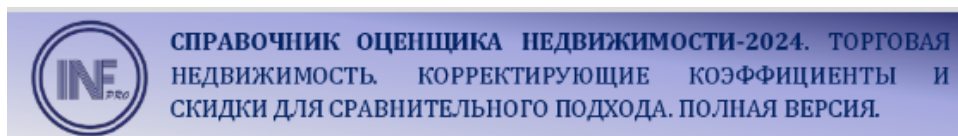
- отнесения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.  
К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| №  | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов:</b>                    |  |                |                 |                  |
| <b>1. Торговых помещений:</b>                      |  |                |                 |                  |
| 1.1.   | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа             | 0,74           | 0,83            | 0,78             |
| 1.2.   | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа              | 0,84           | 0,99            | 0,92             |
| 1.3.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,93           | 1,01            | 0,97             |
| 1.4.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,88           | 0,97            | 0,91             |
| <b>2. Офисных и других общественных помещений:</b> |  |                |                 |                  |
| 2.1.   | Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа             | 0,84           | 0,92            | 0,88             |
| 2.2.   | Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа              | 0,92           | 1,02            | 0,98             |
| 2.3.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,98           | 1,08            | 1,02             |
| 2.4.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,91           | 1,04            | 0,98             |
| <b>3. Складских и производственных помещений:</b>  |  |                |                 |                  |
| 3.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,87           | 0,95            | 0,90             |
| 3.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,94           | 1,00            | 0,97             |
| 3.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,91           | 0,99            | 0,95             |
| <b>Б. При аренде объектов:</b>                     |  |                |                 |                  |
| <b>1. Торговых помещений:</b>                      |  |                |                 |                  |
| 1.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,76           | 0,84            | 0,81             |
| 1.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,94           | 1,01            | 0,97             |
| 1.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,88           | 0,95            | 0,91             |
| <b>2. Офисных и других общественных помещений:</b> |  |                |                 |                  |
| 2.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,88           | 0,92            | 0,88             |
| 2.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 1,00           | 1,05            | 1,02             |
| 2.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,94           | 1,03            | 0,98             |
| <b>3. Складских и производственных помещений:</b>  |  |                |                 |                  |
| 3.1.   | Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа | 0,88           | 0,94            | 0,91             |
| 3.2.   | Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа                | 0,95           | 0,99            | 0,97             |
| 3.3.   | Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа         | 0,93           | 0,98            | 0,94             |

## Корректировка на тип парковки

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 200. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|---|------------------|----------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                      |      |
| Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой                       | 0,92             | 0,84                 | 1,00 |
| Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой                                 | 0,88             | 0,80                 | 0,96 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                      |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой | 0,96             | 0,93                 | 0,99 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой           | 0,92             | 0,87                 | 0,97 |

## Себестоимость строительства для торговой недвижимости

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

Компания «МОК ПРИЗМА»  
info@spo1.ru +7 (495) 729-04-10 +7 (905) 756-09-10 [Заказать звонок](#)

О НАС ▾ НАШИ ОБЪЕКТЫ ▾ ПРОЕКТИРОВАНИЕ ▾ СТРОИТЕЛЬСТВО ▾ ИНЖЕНЕРИЯ ▾ ОТДЕЛКА ▾ ПРАЙС ▾ КОНТАКТЫ [Получить расчет](#)

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 м<sup>2</sup>: 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 м<sup>2</sup>**. Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

### Видео наших работ

<https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16>

8-985-764-08-47 **УСЛУГИ** **СЕРВИС** **СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА** **КОНТАКТЫ**

теплоизоляции и звукоизоляции, что обеспечит комфортную атмосферу как для посетителей, так и для сотрудников.

Строительство торговых центров построенных из железобетонных конструкций - это надежное и эстетичное решение для вашего бизнеса. Обращайтесь к профессионалам, чтобы получить качественное строительство в срок и по адекватной цене.

**✓ ЗДАНИЯ С ПЕНОБЕТОННЫХ, ГАЗОСИЛИКАТНЫХ И ДР. БЛОКОВ МОГУТ СТОИТЬ ОТ 30 000 РУБ. ДО 40 000 РУБ. ЗА 1 М<sup>2</sup>**

### СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ИЗ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ: ОТ ПРОЕКТА ДО РЕАЛИЗАЦИИ

При строительстве торговых центров, особенно в небольших размерах от 500 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup>, важно выбрать оптимальное решение как по стоимости, так и по срокам выполнения работ. Одним из наиболее популярных вариантов является использование железобетонных конструкций, которые обладают высокой прочностью, долговечностью и устойчивостью к различным негативным воздействиям.

Процесс строительства торгового центра из железобетонных конструкций начинается с разработкой [выбрать](#) торый учитывает все особенности объекта, требования заказчика и строительные нормы.

<https://www.informcad.ru/services/stroitelstvo-zdanij/stroitelstvo-torgovyh-czetrov>

**Стоимость возведения ТЦ**

Стоимость строительства торгового центра определяется индивидуально для каждого проекта. Ориентировочные цены приведены в прайсе.

Расчет стоимости проводится на с учетом следующих факторов:

- архитектурные особенности возводимого здания;
- площадь торговых помещений;
- затраты на проектирование торгового комплекса;
- параметры используемых при строительстве материалов.

Стоимость определяется по результатам составления сметы и фиксируется в договоре. Уровень расходов заказчика не изменяется до завершения работ по проекту.

| Вид несущих конструкций   | Стоимость                          |
|---|------------------------------------|
| Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели                           | 22 000 - 25 000 руб/м <sup>2</sup> |
| Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов | 24 000 - 27 000 руб/м <sup>2</sup> |
| Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом   | 27 000 - 33 000 руб/м <sup>2</sup> |
| Здание с несущим сборным железобетонным каркасом  | 25 000 - 33 000 руб/м <sup>2</sup> |

## 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](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17)

**Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ**

Андреев Л.С.  
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

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

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

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

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

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

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

$$C_{\text{СМР}} = ПЗ + НР + СП (2)$$

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

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

Таким образом

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

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

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-10-2024-goda>

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал:

| № | Среднее значение | Среднее значение |         |
|---|------------------|------------------|---------|
|   |                  | Класс А          | Класс В |
| 1 | 0,08             | 0,08             | 0,12    |
| 2 | 0,08             | 0,11             | 0,15    |
| 3 | 0,10             | 0,12             | 0,15    |
| 4 | 0,13             | 0,16             | 0,20    |

Примечания:  
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон коэффициент может быть согласованно принят в продажу;  
2. В интервале между минимом и максимумом значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города.  
В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №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-iii-kvartal-2024>

**ИТОГИ**

| Показатель  | I-III кв. 2024 | I-III кв. 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Общий объем инвестиций, млрд руб.                 | 612 (+2%)      | 600            |
| Инвестиции в коммерческую недвижимость, млрд руб. | 402 (-19%)     | 493            |
| Инвестиции в площади под жилье, млрд руб.         | 211 (+97%)     | 107            |

**Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве**

| Объект          | III кв. 2024 |
|-----------------|--------------|
| Офисы           | 10,50-11,50% |
| Торговые центры | 11,50-12,50% |
| Склады          | 11,00-12,00% |

Ирина Ушакова  
Старший директор, руководитель инвестиций, рынков капитала и аналитики CORE.XP

«Инвестиции в коммерческую недвижимость за первые 9 месяцев 2024 года снизились на 19% г/г. Снижение происходит в условиях высоких процентных ставок в экономике, когда инструменты с фиксированной доходностью, такие как депозиты, фонды денежного рынка, облигации выглядят привлекательно для краткосрочного размещения денежных средств. Наряду с этим, высокие кредитные ставки также сдерживают инвестиционную активность с привлечением заемного капитала.»

<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

**500-550** Прогнозный объем инвестиций на 2024 г.  
млрд руб.

**Основные индикаторы рынка**

|  | 2021  | 2022  | 2023      | I-III кв. 2024 | 2024 прогноза |
|--|-------|-------|-----------|----------------|---------------|
| Общий объем инвестиций, млрд руб.                    | 115,7 | 184,8 | 623,3     | 370,6          | 500-550       |
| Ставки капитализации в Москве, «спрайк», %           |       |       |           |                |               |
| Офисная недвижимость                                 | 9-10  | 10-11 | 9,5-10,5  | 10-11          | 10-11         |
| Торговая недвижимость                                | 9-10  | 10-11 | 10,5-11,5 | 11-12          | 11-12         |
| Складская недвижимость                               | 11-12 | 11-13 | 10,5-12   | 11-12,5        | 11-12,5       |
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «спрайк», % |       |       |           |                |               |
| Офисная недвижимость                                 | 9-10  | 10-11 | 10-11     | 10,5-11,5      | 10,5-11,5     |
| Торговая недвижимость                                | 9-10  | 10-11 | 10,5-11,5 | 11-12          | 11-12         |
| Складская недвижимость                               | 11-12 | 11-13 | 11-13     | 11,5-13,5      | 11,5-13,5     |

**Основные тезисы**

- Прогнозные объемы сделок в IV квартале 2024 г. могут превысить сумму сделок в III квартале 2024 г. (117,4 млрд руб.) и составить 140-160 млрд руб., что приближит текущий год к рекордам 2023 г. Согласно статистическому наблюдению за последние 16 лет, объемы сделок в IV квартале, как правило, превышают суммы инвестиций III квартала (такая динамика отмечена в 13 из 16 лет наблюдения).



<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>

[Назад к справочнику](#)

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости (ставка капитализации)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза  
Справочник типовых рыночных корректировок  
для рынка недвижимости - 2024 г.

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.  
Регион применения: Российская Федерация  
Область применения - для коммерческой недвижимости  
Возможность модификации - допускается

| Ставка капитализации |                |   |
|----------------------|----------------|---|
| 1                    | Определение    | процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату |
| 2                    | Отражает       | отношение дохода к стоимости объекта  |
| 3                    | Денежный поток | для текущего, фактически достигнутого к определенному моменту чистого дохода  |
| 4                    | Учитывает      | может учитывать износ через применение соответствующей нормы возврата или долгосрочный темп роста в зависимости от метода расчета                           |
| 5                    | Применение     | при определении терминальной стоимости или стоимости на текущую дату  |
| 6                    | Показывает     | фактический результат инвестиционной деятельности   |

Таблица 1

### Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

| Тип недвижимости                                 | Корректировка (в долях) |              |                  |
|--|-------------------------|--------------|------------------|
|  | Min                     | Max          | Среднее значение |
| Офисные  | 0.070                   | 0.120        | 0.095            |
| <b>Торговые</b>                                  | <b>0.070</b>            | <b>0.120</b> | <b>0.095</b>     |
| Бытовые помещения (офисные и торговые)           | 0.070                   | 0.120        | 0.095            |
| Складские класса А, В                            | 0.070                   | 0.100        | 0.085            |
| Складские класса С, D                            | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Производственные                                 | 0.100                   | 0.130        | 0.115            |
| Гостиничные                                      | 0.070                   | 0.130        | 0.100            |
| Банковские                                       | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Медицинские                                      | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Общественного питания                            | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Сферы услуг                                      | 0.080                   | 0.110        | 0.095            |
| Фитнес   | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Автосервис                                       | 0.080                   | 0.130        | 0.105            |
| Паркинг  | 0.050                   | 0.080        | 0.065            |

[Назад к справочнику](#)

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**



Рис. 15. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Текущая доходность недвижимости, % в год». Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур. 3. Торговые площади

**Значение текущей доходности недвижимости и границы интервалов по категориям городов**

Таблица 39. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 10,9%            | 7,6%                 | 14,3% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | 10,0%            | 6,4%                 | 13,6% |
| 3. Торговые площади                                | 11,0%            | 7,6%                 | 14,4% |



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 30. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Статистические данные.

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 9,3%             | 5,6%                 | 13,0% |

Таблица 31. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - активные участники рынка.

| Класс объектов                                     | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|--|------------------|----------------------|-------|
| 1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 9,8%             | 9,4%                 | 10,2% |
| 2. Стрит-ритейл                                    | -                | -                    | -     |
| 3. Торговые площади                                | 9,8%             | 9,4%                 | 10,2% |

**Базовые тарифы по страхованию имущества**

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

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

| Название страховой компании | Страховая программа  | Страховой тариф/% страховой суммы |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| Росгострах                  | Росгострах-Бизнес-Имущество                                      | 0,06%                             |
| СОГАЗ                       | Страхование имущества  | от 0,11-0,93%                     |
| Ингосстрах                  | Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий | от 0,005-4,8%                     |
| РЕСО-Гарантия               | РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия  | от 6 тыс. рублей                  |
| АльфаСтрахование            | АльфаОфис  | от 4 тыс. рублей                  |
| ВСК                         | Страхование имущества предприятий                                | от 0,2%                           |
| Согласие                    | Страхование имущества предприятий                                | 0,010-0,020%                      |
| ВТБ страхование             | Страхование имущества предприятий                                | 0,05-0,70%                        |
| Уралсиб страхование         | Страхование имущества предприятий                                | от 3 тыс. рублей                  |
| МСК                         | Страхование имущества предприятий                                | от 0,1%                           |

От чего зависит стоимость?

Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы)

### Среднерыночная величина операционных расходов

Выписка ЕГРН\_Проточны... СРК-2024 ко-инвест 2023 выпуск 12... СРД\_34\_2024\_АО... + Создать

Все инструменты Редактировать Преобразовать Электронное подписание Найти текст или инструмент

СРД-34, май 2024 г.

**1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области**  
 Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

| № п/п | Города/ Класс                         | А     | В    | С    |
|-------|---------------------------------------|-------|------|------|
| 1     | Москва*                               |       |      |      |
| 1.1.  | Офисные помещения:                    |       |      |      |
|       | Операционные расходы                  | 10778 | 8029 | 5694 |
|       | Эксплуатационные расходы              | 7191  | 5692 | 3642 |
| 1.2.  | Торговые помещения                    |       |      |      |
|       | Операционные расходы                  | 11644 | 9659 | 7248 |
|       | Эксплуатационные расходы              | 8188  | 6318 | 5031 |
| 1.3.  | Производственно – складские помещения |       |      |      |
|       | Операционные расходы                  | 4190  | 3844 | 2899 |
|       | Эксплуатационные расходы              | 3108  | 2608 | 1931 |
| 2     | Санкт-Петербург                       |       |      |      |
| 2.1.  | Офисные помещения                     |       |      |      |
|       | Операционные расходы                  | 9099  | 7551 | 4816 |

### Безрисковая ставка

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

Выбрать дату:

### Значения КБД Московской биржи 29.11.2024

| Срок, лет | 0.25  | 0.5   | 0.75  | 1     | 2     | 3     | 5     | 7     | 10    | 15    | 20    | 30    |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Y(t), %   | 23,22 | 23,01 | 22,78 | 22,53 | 21,44 | 20,37 | 18,61 | 17,38 | 16,24 | 15,27 | 14,78 | 14,29 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## АКТ ОСМОТРА

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

**АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА****"29" ноября 2024 г.**

В соответствии с Заданием на оценку №22к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г.о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"

Я. Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте


---

(фамилия, инициалы, должность)

---

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5, а именно:

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;
- права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, вл. 3, корп. 5

**Стороны:****Представитель АО "НЭО Центр"** /Шумилин Д. В./ +7 (495) 739-39-77 [www.neoconsult.ru](http://www.neoconsult.ru) [info@neoconsult.ru](mailto:info@neoconsult.ru) 123242, Россия, г. Москва, Новинский бульвар, 31



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: "29" ноября 2024 г.

**Объект оценки представляет собой:**

- нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, вл. 3, корп. 5.

Окружающая застройка: плотная

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): \_\_\_\_\_

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): автомобиль

**Наличие коммуникаций:**

| Наименование                       | Нежилое здание |
|------------------------------------|----------------|
| Электроснабжение                   | <u>+</u>       |
| Газоснабжение                      | <u>-</u>       |
| Водоснабжение                      | <u>+</u>       |
| Канализация                        | <u>+</u>       |
| Лифт                               | <u>-</u>       |
| Кондиционирование                  | <u>+</u>       |
| Вентиляция                         | <u>+</u>       |
| Система оповещения в случае пожара | <u>+</u>       |
| Система контроля доступа           | <u>-</u>       |

Внешнее благоустройство: есть

Наличие \_\_\_\_\_ парковки \_\_\_\_\_ (организованная/стихийная)

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





Фото 1. Фасад здания.



Фото 2. Фасад здания.



Фото 3. Фасад здания.



Фото 4. Фасад здания.



Фото 5. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 6. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 7. 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.



Фото 12. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 13. Прилегающая территория и фасад здания.



Фото 14. Прилегающая территория.



Фото 15. Прилегающая территория.



Фото 16. Прилегающая территория.



**Фото 17. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



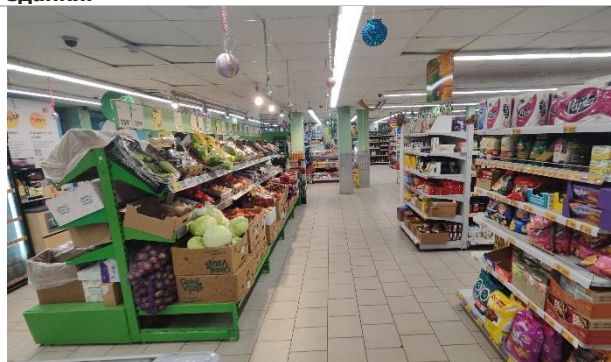
**Фото 18. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



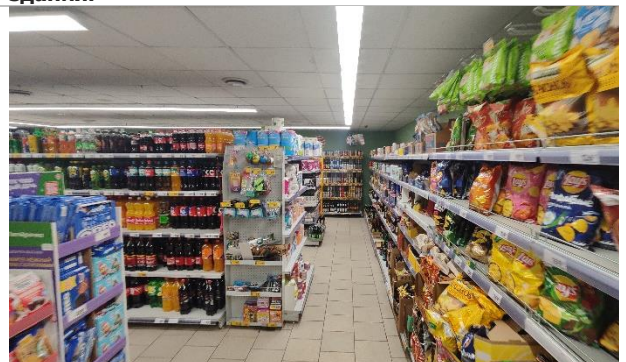
**Фото 19. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



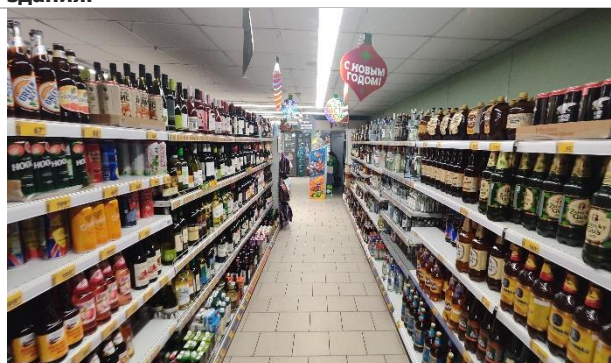
**Фото 20. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



**Фото 21. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



**Фото 22. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



**Фото 23. Внутренние помещения оцениваемого здания.**



**Фото 24. Внутренние помещения оцениваемого здания.**

*Источник: данные визуального осмотра Исполнителя*