



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-17 ОТ 10.12.2024 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 77:04:0002007:4008, ПЛОЩАДЬЮ 980,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 109456, Г. МОСКВА, Р-Н РЯЗАНСКИЙ, УЛ. ПАПЕРНИКА, Д. 7, КОРП. 2, ПОМ. 1, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И ВКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК"

Заказчик:

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

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

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

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

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

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

Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5
Страница 1 из 306



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	13
3.2. Местоположение объекта оценки.....	14
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
3.4. Классификация недвижимого имущества.....	31
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....	31
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	33
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества	34
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	36
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации.....	39
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2024 г.....	42
5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов	45
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки	47
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2024 г.....	49
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
6.1. Основные положения и терминология	69
6.2. Классификация основных средств.....	72
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества	74
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств	75
6.5. Этапы проведения оценки.....	77
6.6. Характеристика подходов к оценке	78
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	84
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	87
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	87
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	87
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	102
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	102
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	103
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	138
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	138
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	140
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	141
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	142



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

<p>Объект оценки, включая права на объект оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008. <p>Права на объект оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> • нежилое здание – доверительное управление, аренда. <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (а) состояние и местонахождение актива; и • (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." <p>Таким образом, оценка нежилого 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>
<p>Основание для оказания услуг Исполнителем</p>	<p>Задание на оценку №17 от 19.11.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"</p>
<p>Дата составления Отчета</p>	<p>10.12.2024 г.</p>
<p>Порядковый номер Отчета</p>	<p>ОКНИП-ТС-2042/19-17</p>
<p>Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)</p>	<p>Не предоставлена</p>
<p>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹.</p>	<p>223 752 000 (Двести двадцать три миллиона семьсот пятьдесят две тысячи) руб. 00 коп.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)</p>	<p>Не применялся</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)</p>	<p>243 499 000 (Двести сорок три миллиона четыреста девяносто девять тысяч) руб.</p>
<p>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)</p>	<p>197 303 000 (Сто девяносто семь миллионов триста три тысячи) руб.</p>
<p>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС)</p>	<p>220 402 000 (Двести двадцать миллионов четыреста две тысячи) руб.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</p>	<p>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</p>

¹ В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (10.06.2024 г.).



определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток". 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

<p>1. Объект оценки, включая права на объект оценки</p> <p>1.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p> <p>1.2. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p> <p>1.3. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008. <p>Права на объект оценки: право собственности Владельцев инвестиционных паев ЗПИФН "Альфа-Капитал Арендный поток".</p> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> нежилое здание – доверительное управление, аренда. <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> (а) состояние и местонахождение актива; и (б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых." <p>Таким образом, оценка нежилого 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>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"²</p>
<p>Предпосылки стоимости</p> <p>Основания для установления предпосылок стоимости</p>	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); дата оценки – 10.12.2024 г.; предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

² В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче актива в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

	<p>Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).</p>
Дата оценки	10.12.2024 г.
Специальные допущения	<p>1. В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение общей площадью 980,3 кв. м (кадастровый номер 77:04:0002007:4008), входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По состоянию на дату оценки, оцениваемое помещение сдано в аренду по долгосрочному договору аренды.</p> <p>Оценка справедливой стоимости объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p> <p>2. По состоянию на дату оценки согласно выпискам 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.</p>
Иные существенные допущения:	<p>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".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>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.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.</p>
Ограничения оценки	<p>1. Исполнитель гарантирует, что оценщик, указанный в настоящем Задании, не является учредителем, участником, собственником, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>



	<p>2. Исполнитель гарантирует, что в отношении оценщика, указанного в настоящем Задании, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</p> <p>3. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности оценщика, указанного в настоящем Задании, составляет не менее трех лет.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	<p>Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.</p> <p>1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Границы интервала, в которых может находиться стоимость	Определять не требуется
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Срок оказания услуг Оценщиком	8 (Восьми) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку, но не позднее 10.06.2024 г.

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4-й этаж, пом. 4-1а
Место нахождения Исполнителя	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 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.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	<p>Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/50014/23 от 06.12.2023 г.</p> <p>Срок действия полиса: с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма по страховым случаям 2 000 000 000 (Два миллиарда) руб.</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями	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"	ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119180, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Якиманка, д. 17/2, стр.1, помещение ¼
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г. Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.; Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.; Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.; Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №039409-1 от 19.06.2024 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия: до 19.06.2027 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков ³ .

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



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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴	Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", 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;
Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"	

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

Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

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 для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 29.11.2024 г. — 14,7000%⁵.
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-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., а также данными Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют

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



рыночным значениям для подобных объектов⁶, 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 договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁷, а также соответствие арендной ставки по договорам аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

8. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемого объекта 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 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объекта оценки произведен 29.11.2024 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.12.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
12. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивалась копия информационной выписки из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи

⁶ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.14 раздела 5.5.8 Отчета.

⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета.

выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.

13. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком.

В соответствии с подпунктом 15 п. 7 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки". Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, "Детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов зависят от целей оценки, специфики объекта оценки и проведенного исследования, а также могут устанавливаться заданием на оценку".

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

14. 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.
15. 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.

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



РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

В соответствии с Заданием на оценку №17 от 19.11.2024 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26 ноября 2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Часть оцениваемого помещения представляет собой торговое помещение площадью 630,80 кв. м с отдельным входом, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Магнит". Остальные помещения Объекта оценки частично сданы в краткосрочную аренду (66,00 кв. м), частично вакантны (283,50 кв. м).

Общие сведения об оцениваемом нежилом помещении представлены в табл. 3.1.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

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, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
	ЮВАО, р-н Рязанский ст. м. "Окская"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г.
Наличие ограничений (обременений) прав	Аренда, доверительное управление
Общее описание объекта	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002007:4008
Площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	-
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 10.06.2024 г.), руб. (НДС не учитывается) ⁸	223 752 000
Кадастровая стоимость, руб.	44 609 012,24
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	45 505,47
Существующие ограничения (обременения) права ⁹	Доверительное управление № 77:04:0002007:4008-77/051/2020-6 от 04.09.2020; Доверительное управление № 77-77-12/010/2006-592 от

⁸ В качестве балансовой стоимости принята стоимость актива, определенная по состоянию на прошлую отчетную дату (10.06.2024 г.).

⁹ Согласно данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>)

Наименование	Характеристика
	09.06.2006; Доверительное управление № 77:04:0002007:4008-77/060/2024-37 от 28.10.2024; Аренда № 77:04:0002007:4008-77/060/2024-36 от 28.10.2024

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I.

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа¹⁰

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов.

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет 1 515 787 человек (на 1 января 2024 г.).

В состав округа входят 12 районов: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Некрасовка, Нижегородский, Печатники, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь был сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №57 "Курьяново", №58 "Люблино", №59 "Капотня", №63 "Выхино".

В настоящее время промышленно-коммунальные зоны частично реорганизуются под застройку жилой и коммерческой недвижимостью:

- №23 "Серп и Молот" - в ноябре 2015 года компании "Донстрой" было предоставлено разрешение на застройку участка, занимаемого заводом "Серп и Молот", жилыми домами, офисной недвижимостью и сопутствующей инфраструктурой (реализуется проект ЖК "Символ" со сроком сдачи - 2018-2025 г.);
- №24 "Карачарово" - ОАО "Станкоагрегат" началось строительство двух жилых кварталов на территории 12,1 га проданной в 2013 г. Первый проект получил название "Издание" - девелопером является компания "Брусника". И второй ЖК Level Нижегородская возведет компания Level Group.;
- №25 "Волгоградский проспект" - ТЭЦ-8 (действующее предприятие);
- №26 "Южный порт" - АЗЛК (действующее предприятие), Южный порт (действующее предприятие), "Мосспецжелезобетон" (действующее предприятие);
- №56 "Грайвороново" - "Карачаровский механический завод" (в марте 2022 года предприятие ПАО "Карачаровский механический завод" как юридическое лицо признано банкротом и на него было открыто конкурсное производство, на территории завода планируется жилищное строительство), "Московский жировой комбинат" (с 2013 года планируется закрытие предприятия с целью строительства жилого квартала, в 2019 г. Девелоперская ГК "ПИК" купила территорию "Московского жирового комбината" в Текстильщиках под строительство жилого комплекса);
- №57 "Курьяново" - Курьяновская станция аэрации (действующее предприятие);
- №58 "Люблино" - "Люблинский литейно-механический завод" (В ноябре 2014 года согласно постановлению Правительства Москвы, завод прекратил своё существование,

¹⁰ https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; <http://uvaо.mos.ru> Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5
Страница 14 из 306



производственное оборудование демонтировано, группа компаний "ПИК" приобрела участок под рекультивацию и строительство жилого комплекса "Люблинский Парк".

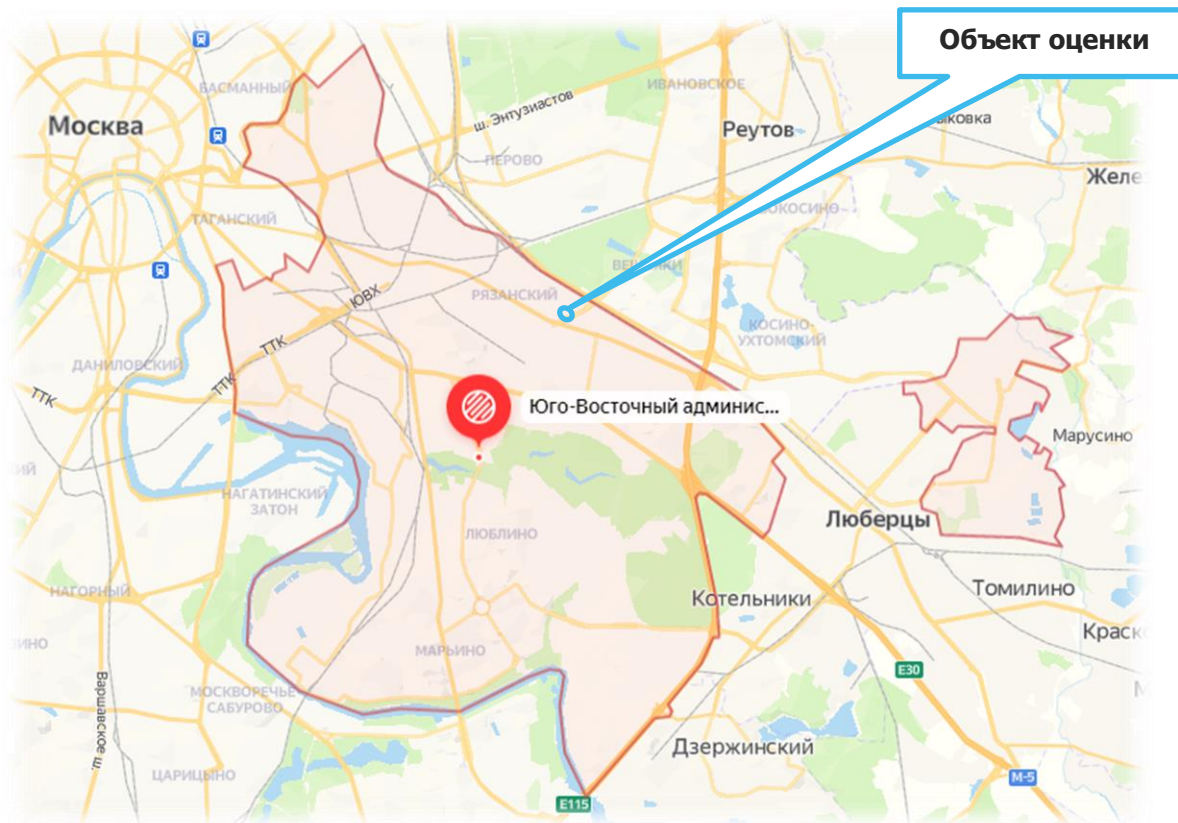
- Начало строительства: IV квартал 2018 года, срок ввода: 2020-2027 г.);
- №59 "Капотня" - "Московский нефтеперерабатывающий завод" (действующее предприятие);
- №63 "Выхино" - Калининградский совхоз декоративного садоводства (действующее предприятие), 19-й таксомоторный парк (действующее предприятие), кондитерско-булочный комбинат "Простор" (действующее предприятие), УВД ЮВАО (действующее предприятие).

В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод "Автофрамос" и технополис "Москва" (бывший АЗЛК) и другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным.

В округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: "Кузьминки — Люблино", "Лефортово", "Парк имени 850-летия Москвы" и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. По территории округа проходят автобусные и трамвайные маршруты. Через округ проходят участки Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской, Калининской, Некрасовской линий метро и Московского центрального кольца. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД и линия МЦД-2, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направлений МЖД.

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Рязанский, в котором расположен объект оценки¹¹

Район Рязанский входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование "Рязанское". Район занимает территорию в 648,52 га. Численность проживающего здесь населения составляет 108 657 чел. (на 1 января 2024 г.).

Нынешняя территория Рязанского района вошла в состав столицы в 1960 году, после строительства МКАД. Свой сегодняшний статус район официально получил в 1995 году.

В Рязанском районе 3 станции метрополитена "Рязанский проспект" Таганско-Краснопресненской линии, "Окская" и "Стахановская" Некрасовской линии и 3 железнодорожные станции Московской железной дороги "Вешняки" и "Плющево" Казанского направления и "Чухлинка" Горьковского направления.

Основными автомобильными магистралями Рязанского района являются — Рязанский проспект, 2-й Грайвороновский проезд, улица Академика Скрябина, 1-я Новокузьминская улица и улица Паперника.

Образовательная система в Рязанском районе представлена 14 детскими садами, 11 средними образовательными школами, 2 частными школами, 2 центрами образования, Московским колледжем радиоэлектроники и автоматизации, Учебно-производственным комбинатом и Всероссийской налоговой академией.

К объектам местной здравоохранительной инфраструктуры относятся 2 взрослые и 1 детская поликлиники, частные стоматологические клиники, аптеки.

Кроме того, здесь располагаются известный Дворец культуры имени 40-летия Октября, кинотеатр "Восход" и Московский музыкальный государственный театр под руководством Г. Чихачева.

В районе находятся 12 научно-исследовательских организаций.

Крупные предприятия производственного характера: ЦРМЗ завод Мосэнерго, ЖБК-2 (закрыт), Завод опытных изделий и конструкций (ЗОКИО), Московский завод электромонтажных изделий, ПО Машиностроительный завод "Молния" (закрыт), ЗАО "Светотехнический завод "Сатурн", Хлебозавод №25 (закрыт), ОАО "Московский механический завод №3" (один из старейших заводов района, основан еще в 1938 году), СКС СТАНКО - ведущее предприятие станкостроительной отрасли по выпуску новых токарно-винторезных и специальных станков по торговым знаком "ЗТС".

С 2000-х годов промышленное производство постепенно выводится с территории Рязанского района. Многие из основанных в советский период предприятий в окрестностях Рязанского проспекта уже закрыты, например, комбинат железобетонных конструкций №2 "Мосстройкомплект" (на освобожденных площадях возводится ЖК "Баланс", трикотажная фабрика "Москвичка").

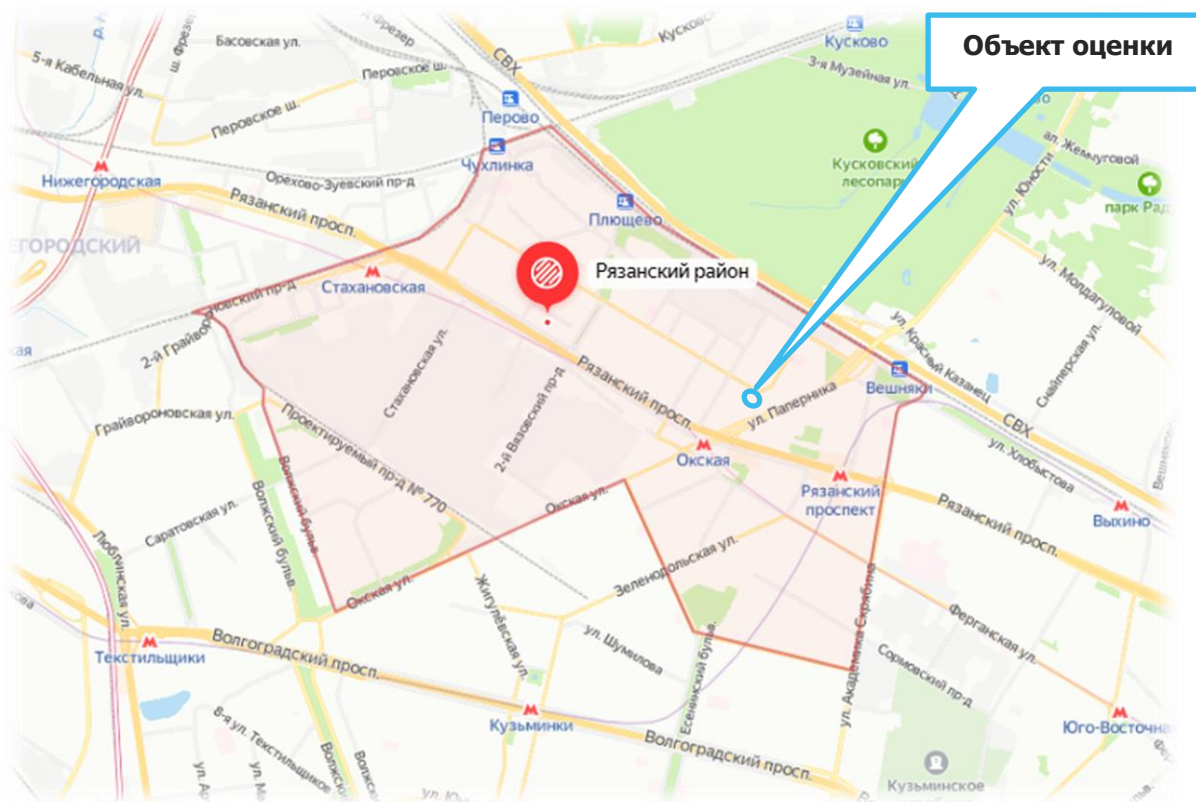
Рязанский район имеет хорошие перспективы развития. На его территории расположена некогда обширная промзона, которая успешно осваивается, возводятся новые жилые дома. Ввод в эксплуатацию станций метро значительно повысил привлекательность недвижимости района. В ближайшее время Правительство Москвы планирует открыть в Рязанском дом культуры, ФОК, ледовый дворец, спортивную школу. Власти собираются благоустроить еще несколько скверов и модернизировать библиотеки.

Рязанский район отличается разумным соотношением стоимости недвижимости и уровня комфорта. Застройка здесь ведется активно. Безусловным плюсом является не точечное возведение ЖК, а комплексное освоение бывших промышленных зон, поэтому возводятся не только многоквартирные дома, но и сопутствующая социальная инфраструктура.

¹¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанский_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Рязанский_район_(Москва)); <http://mosopen.ru/>; <http://street-moscow.ru/>; www.moscowmap.ru/; <http://uvao.mos.ru/>; <https://1kvartiravmoskve.ru/rajon-ryazanskij-yuvao-opisanie-nedvizhimost/>



Рисунок 3.2. Карта Рязанского района



Источник: <http://maps.yandex.ru>

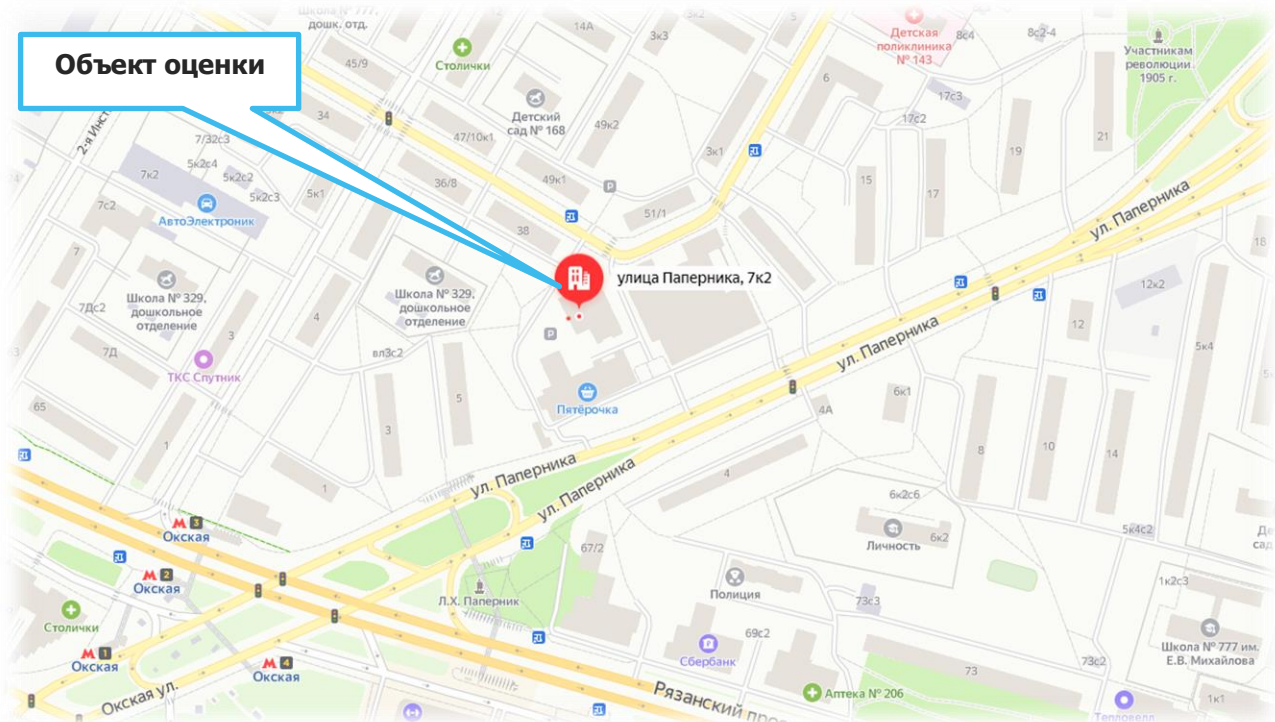
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.3, Рисунок 3.4).

Таблица 3.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Район расположения	ЮВАО, р-н Рязанский
Станция метро	ст. м. "Окская"
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: "Яснополянская улица" расположена на расстоянии 140 м, ближайшая станция метрополитена "Окская" расположена на расстоянии 460 м. Основной транспортной магистралью являет ул. Паперника и ул. Яснополянская
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
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 Рязанском районе Юго-Восточного административного округа г. Москвы, на первой линии домов в окружении многоквартирной жилой застройки.

На расстоянии 140 м от объекта оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Яснополянская улица", ближайшая станция метрополитена "Окская" расположена на расстоянии 460 м. Основной транспортной магистралью является ул. Паперника и ул. Яснополянская. 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 окружении жилой застройки, в пешей доступности от остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

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

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

- копию выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г.;
- копию Договора аренды на нежилое помещение № /36471/24 от 19.09.2024 г.;
- копию Договора аренды № 10-10АП/П от 15.10.2024 г.;
- копию Договора аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.;
- копию поэтажного плана от 09.03.2004 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 Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

Допущение. В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., у оцениваемого помещения существует ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости помещения осуществлялась без учета данного обременения.

Допущение. В соответствии с выпиской из Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г. а также данными Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов¹², 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 договоров аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договоров аренды, в т. ч. порядок расторжения договоров аренды¹³, а также соответствие арендной ставки по договорам аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что оцениваемое помещение находится в хорошем состоянии и по состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового помещения (основным арендатором является магазин "Магнит").

Величина общей/арендопригодной площади оцениваемого помещения определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных Заказчиком, в размере 980,30 кв. м (630,80 кв. м — в соответствии с действующим долгосрочным договором аренды (Арендатор 1), 66,00 кв. м — в соответствии с действующим краткосрочным договором аренды (Арендатор 2), 283,50 кв. м — вакантные помещения) (Таблица 3.4).

¹² Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.18 раздела 5.6.9 Отчета

¹³ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета



Сведения о физических свойствах и технических характеристиках оцениваемого помещения приведены в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 3.3).

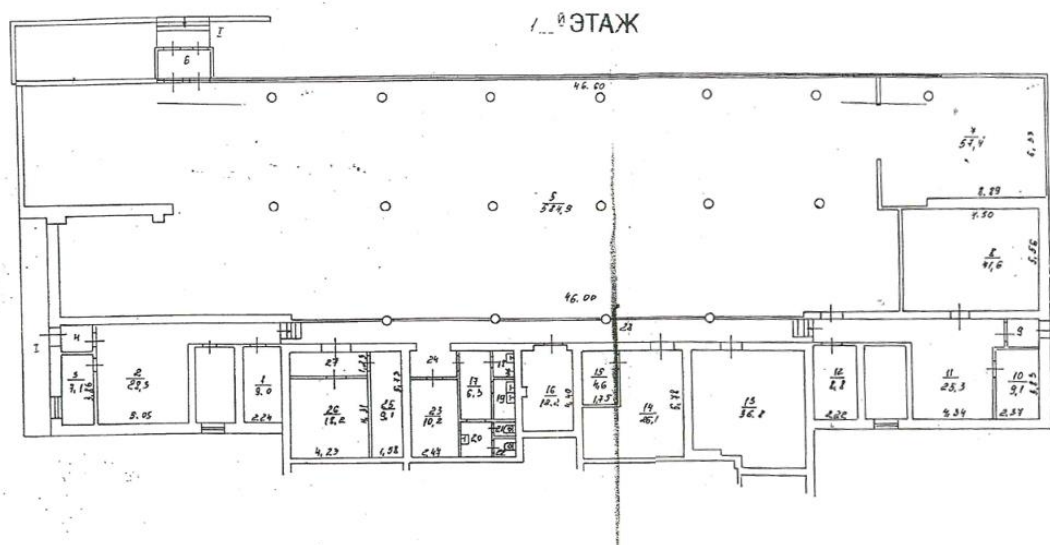
Таблица 3.3. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое помещение
Назначение объекта	Нежилое помещение торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1967
Срок полезной службы, лет	58 ¹⁴
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	980,3
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
Фундамент	Ленточный
Материал перекрытия	Железобетонные
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии
Объемно-планировочные решения оцениваемого здания	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемого здания, кв. м	980,3
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Площадь подвала, кв. м	-
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

¹⁴ 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: копия поэтажного плана от 09.03.2004 г.

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

Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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 Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., а также данными Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4).



Согласно рекомендациям АРБ¹⁵:

При расчете потока дохода от действующих договора аренды в Отчете об оценке:

- 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 об оценке.

В данном разделе, в соответствии рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок.

Исполнитель проанализировал финансовые условия договора аренды. На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставки аренды по действующему договору аренды объекта оценки соответствуют рыночному диапазону для данного класса объекта (Таблица 5.14)¹⁶, поэтому определение справедливой стоимости производилось с учетом наличия договора аренды.

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

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

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

По условиям долгосрочного Договора аренды Арендатор вправе по истечению 24 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи немотивированно отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив Арендодателя в установленном Договором порядке.

Согласно п. 6.5. долгосрочного Договора аренды, Арендатор уведомляет Арендодателя об отказе от исполнения Договора любым из нижеуказанных способов: почтовым уведомлением; посредством электронной почты; путем вручения уведомления лично Арендодателю или его уполномоченному представителю. Договор считается прекращенным по истечении 30 календарных дней с даты получения Арендодателем уведомления Арендатора об отказе от Договора.

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

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

¹⁵ Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

¹⁶ Анализ арендных ставок приведен в таблице раздела 5.5.7 (см. Таблица 5.14) Отчета (следующий) Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5
Страница 23 из 306

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

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

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

В соответствии с п. 6.3. долгосрочного Договора аренды Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в любом из следующих случаев:

1. если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, ее действие будет приостановлено, прекращено, Лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость ее переоформления в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства по причинам, за которые Арендатор не отвечает;
2. Арендодатель препятствует в пользовании Объектов не менее 3 (трех) календарных дней подряд;
3. Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта.

В соответствии с п. 6.6. если ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, то по окончании срока действия Договора считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

Согласно данным п. 5.2. краткосрочных Договоров аренды, Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:

1. Ликвидация организации - Стороны по настоящему Договору в установленном законом порядке;
2. Признания организации - Стороны по настоящему Договору несостоятельной (банкротом);
3. По соглашению Сторон.

В случае досрочного расторжения настоящих Договоров аренды в силу п. 5.2. настоящих Договоров, иницирующая его расторжение Сторона обязуется за 10 (десять) дней до предполагаемого расторжения настоящих Договоров уведомить другую сторону.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 23 906 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 Group¹⁷ ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Согласно данным NF Group¹⁸ ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным аналитического портала Restate.ru¹⁹, арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 40 638 руб./кв. м/год с учетом НДС (33 865 руб./кв. м/год без учета НДС).
- На основании анализа рынка, приведенного в разделе 5.5 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 42,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 50,0 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,2 тыс. руб./кв. м/год без НДС) (Таблица 5.14).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 23 906 руб./кв. м/год и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году, соответствует среднерыночным данным для данного класса объекта.

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

¹⁷ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

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

¹⁹ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Таблица 3.4. Основные условия Договора аренды

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./ кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
1	Договор № /36471/24 от 19.09.2024 г.	630,80	725 420,00	1 450 840,00	1 508 873,60	2 008,75	1 267 120	<p>1.1. Арендодатель обязуется порядке и на условиях Договора предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) следующее недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем "Объект":</p> <p>- нежилые помещения: часть комнаты №5, площадью 379,3 кв. м., комнаты №№6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, часть комнаты №28, площадью 23 кв. м., общей площадью – 630,8 кв. м., расположенные на первом этаже.</p> <p>1.4. Договор заключается сроком на 10 лет с даты подписания акта приема-передачи.</p> <p>Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из:</p> <ul style="list-style-type: none"> - постоянной части арендной платы; - переменной части арендной платы до момента заключения Арендатором прямых договоров на коммунальные услуги; - платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы); <p>Постоянная часть арендной платы за первый и второй месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ.</p> <p>Постоянная часть арендной платы за период с третьего по шестой месяцы аренды составляет 870 504 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ.</p> <p>Постоянная часть арендной платы за седьмой и последующие месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ.</p> <p>Стороны могут договориться об изменении постоянной части арендной платы, но не более чем на 4% и не ранее чем по истечении 12 месяцев со дня подписания Акта приема-передачи. Изменение постоянной части арендной платы осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к Договору.</p> <p>Переменная часть арендной платы эквивалентная стоимости потребленных Арендатором электроэнергии, воды, теплу, в связи с чем Арендатор вправе запрашивать подтверждения такого условия.</p> <p>В случае заключения прямых договоров по коммунальным услугам переменная часть арендной платы по коммунальным услугам, на которые заключены прямые договоры, исключается из Договора.</p> <p>Плата с торгового оборота начинает начисляться и уплачиваться с даты Акта приема-передачи Объекта и начала торговой деятельности.</p> <p>Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00 fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5</p>



№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
			с 01.11.2024 до 14.09.2025	с 15.09.2025 с учетом индексации		С учетом индексации		<p>Исключительно для цели начисления платы с торгового оборота за период с третьего по шестой месяцы аренды стороны установили расчетную величину постоянной части арендной платы в сумме 1 741 008 руб.</p> <p>Плата с торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7% от объема торгового оборота за отчетный период и постоянной арендной платы с НДС за отчетный период.</p> <p>В соответствии с п. 6.3. долгосрочного Договора аренды Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в любом из следующих случаев:</p> <ol style="list-style-type: none"> Если Арендатору лицензирующим органом будет отказано в выдаче лицензии на розничную продажу алкогольной и спиртосодержащей продукции, ее действие будет приостановлено, прекращено, Лицензия будет аннулирована, возникнет необходимость ее переоформления в связи с несоответствием Объекта требованиям законодательства по причинам, за которые Арендатор не отвечает; Арендодатель препятствует в пользовании Объектов не менее 3 (трех) календарных дней подряд; Объект имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены Арендодателем и не могли быть обнаружены при передаче Объекта. <p>В соответствии с п. 6.6. если ни одна из Сторон не заявит о своем отказе от продления Договора, то по окончании срока действия Договора считается автоматически пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено. Арендодатель должен сообщить о своем отказе от продления Договора не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.</p>
2	Договор аренды № 10-10АПаП от 15.10.2024 г.	40,00	29 166,67	32 083,33		746,35	29 854	<p>Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 40 кв. м, расположенные на 1 этаже.</p> <p>2.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая состоит из двух частей: Базовой и Переменной:</p> <p>2.1.1. Базовая часть Арендной платы составляет 29 854 руб. в месяц. Передача через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00 fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5</p>

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								<p>Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 35 000 руб., в том числе НДС 20%;</p> <p>2.1.2. с 01 ноября 2024 года 35 000 руб., в том числе НДС 20%;</p> <p>2.10. Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы.</p> <p>2.13. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расходы на электроэнергию; -расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды; -расходы за водоснабжение и водоотведение; <p>Настоящий Договор заключен на срок 11 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи. Настоящим Договором Стороны устанавливают, что по истечении Срока аренды Арендатор имеет перед другими лицами преимущественное право на заключение Договора на новый срок. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя на менее чем за 30 дней до истечения Срока аренды.</p> <p>Согласно данным п. 5.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ликвидация организации - Стороны по настоящему Договору в установленном законом порядке; 2. Признания организации - Стороны по настоящему Договору несостоятельной (банкротом); 3. По соглашению Сторон. <p>В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды в силу п. 5.2. настоящего Договора, инициирующая его расторжение Сторона обязуется за 10 (десять) дней до предполагаемого расторжения настоящего Договора уведомить другую сторону.</p>
			с 01.12.2024 по 31.01.2025	с 01.02.2025 до 17.09.2025		С учетом индексации		
3	Договор аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.	26,00	125 000,00	83 333,33		3 506,32	91 164	<p>Арендодатель в порядке и на условиях, определяемых настоящим Договором, обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 26 кв. м, расположенные на 1 этаже.</p> <p>2.1. За пользование Помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю Арендную плату, которая состоит из</p>



№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								<p>двух частей: Базовой и Переменной:</p> <p>2.1.1. Базовая часть Арендной платы: с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 50 000 руб., в том числе НДС 20%.</p> <p>2.1.2. с 01.11.2024 г. по 30.11.2024 г. в размере 50 000 рублей, в том числе НДС 20%.</p> <p>2.1.3. с 01.12.2024 года по 31.01.2025 года в размере 150 000 рублей, в том числе НДС 20%.</p> <p>2.1.4. с 01.02.2025 года в размере 100 000 руб., в том числе НДС 20%.</p> <p>2.10. Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы.</p> <p>2.13. Переменная часть Арендной платы состоит из компенсации расходов Арендодателя по оплате коммунальных услуг, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> -расходы на электроэнергию; -расходы за теплоснабжение (отопление), подогрев воды; -расходы за водоснабжение и водоотведение. <p>2.15. Оплата указанных услуг и расходов производится Арендодателем самостоятельно и возмещается Арендатором на основании вставленного Арендодателем счета, акта и счета-фактуры.</p> <p>Настоящий Договор заключен на срок 11 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи. Настоящим Договором Стороны устанавливают, что по истечении Срока аренды Арендатор имеет перед другими лицами преимущественное право на заключение Договора на новый срок. О своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение Договора аренды на новый срок Арендатор должен письменно уведомить Арендодателя на менее чем за 30 дней до истечения Срока аренды.</p> <p>Согласно данным п. 5.2. Договор может быть расторгнут досрочно в следующих случаях:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ликвидация организации - Стороны по настоящему Договору в установленном законом порядке; 2. Признания организации - Стороны по настоящему Договору несостоятельной (банкротом); 3. По соглашению Сторон. <p>В случае досрочного расторжения настоящего Договора аренды в силу п. 5.2. настоящего Договора, иницилирующая его расторжение Сторона передает через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00 fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5</p>

№ п/п	№ договора	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 19.11.2024 по 18.03.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.03.2025 по 18.09.2025 г., руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 19.09.2025 г. с учетом индексации, руб./мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./мес, без НДС	Коммерческие условия
								предполагаемого расторжения настоящего Договора уведомить другую сторону.
	Итого по договорам аренды	696,80					1 388 138,20 руб./мес, или 23 906 руб./кв. м/год	
	Итого по вакантным помещениям	283,50						
	Итого	980,30						

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.

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 амортизации в соответствии с требованиями к определению срока полезного использования, установленного в законодательстве Российской Федерации."



соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации.

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

X_в — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение.

Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице далее (см. Таблица 3.5).

Таблица 3.5. Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I
Площадь, кв. м	980,3
Год постройки/реконструкции	1967
Хронологический возраст	58
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	40 ²⁰
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"	53 ²¹
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59

²⁰ 40= 50 x 0,81, где 0,81 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statirel.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3600-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

²¹ 53= 65 x 0,81, где 0,81- среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statirel.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3600-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)



Наименование объекта	Нежилое здание
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"	48 ²²
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	47²³

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

Удовлетворительное техническое состояние объекта оценки, оцениваемое имущество на дату оценки эксплуатируется и соответствует требованиям, предъявляемым к подобным объектам. К земельному участку, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, 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 10.12.2024 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.6. 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 3.7. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути

²² = 59 x 0,81, где 0,81 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3600-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

²³ = 58 x 0,81, где 0,81 - среднее значение коэффициента износа для здания в удовлетворительном несовременном эксплуатируемом состоянии (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3600-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)





Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков²⁴ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации²⁵ 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.

²⁴ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

²⁵ 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.



Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt²⁶, 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 5 мес. (группа А)²⁷ Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является среднеликвидным.

²⁶ <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>

²⁷ А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий



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 имущества и имущественных прав на земельный участок, на котором расположено здание с оцениваемым помещением, является его 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
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается часть земельного участка неопределенная собственным кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория земельного участка отнесена к многофункциональной общественной зоне. 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 являются²⁸:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения; 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; 4) общественно-деловые зоны иных видов. <p>Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.</p>

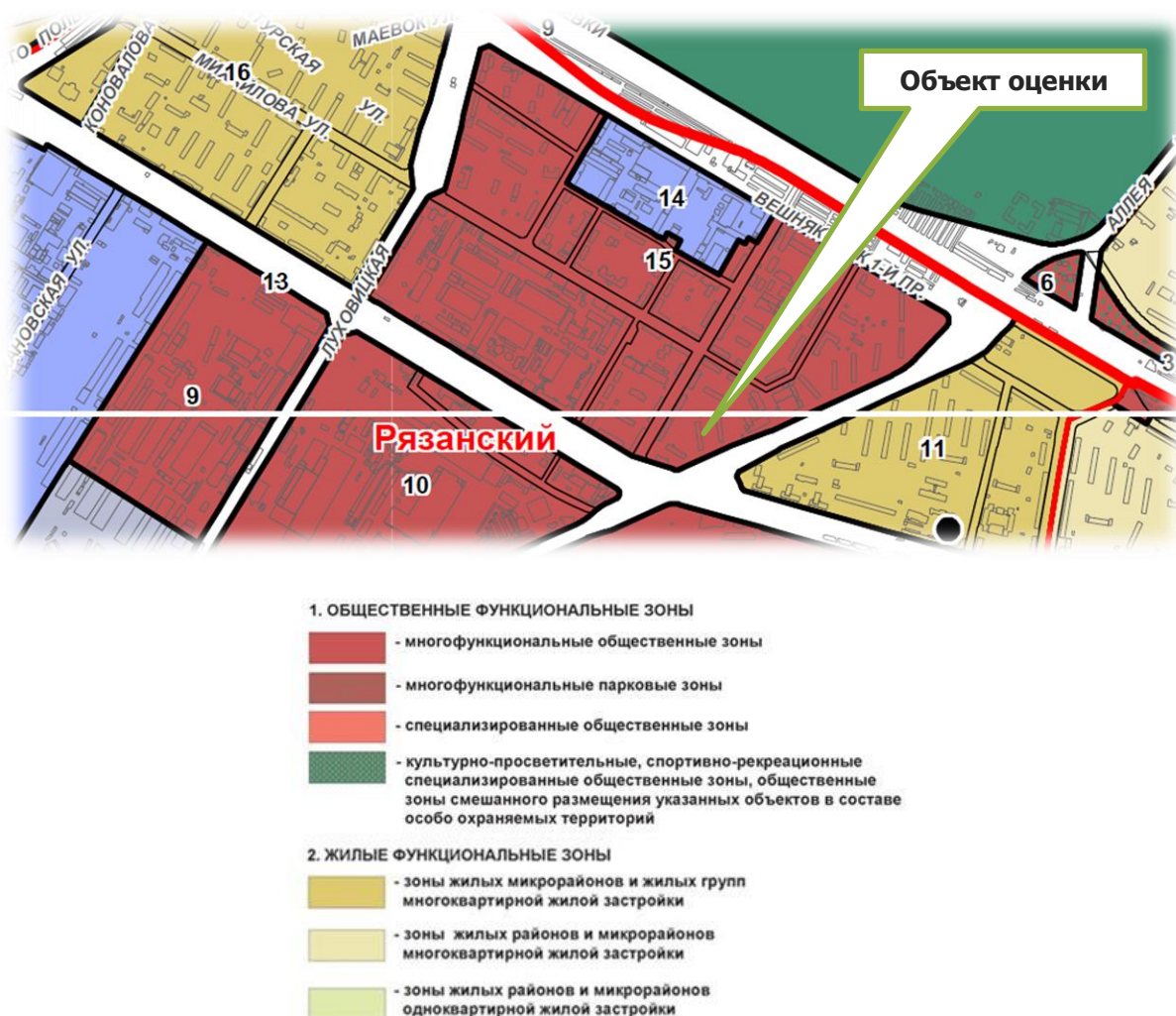
²⁸ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b048f5dcb92d2/



Критерий анализа	Анализ
	<p>Также в перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в районе Рязанский в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и станции метрополитена "Окская". 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 их использование для размещения объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>
Вывод	<p>Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация объектов торговли, в том числе жилых многоквартирных зданий с нежилыми коммерческими помещениями на 1-х этажах, что соответствует текущему использованию</p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком, а также в ходе визуального осмотра было сделано заключение об удовлетворительном состоянии здания, в котором расположено оцениваемое помещение. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление является финансово нецелесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости востребован рынком и не исчерпал свои конструктивные возможности.

Согласно п. 17 ФСО №7, "Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта". Оцениваемое нежилое помещение представляет собой встроенно-пристроенное помещение на 1 этаже жилого дома. Остальные помещения жилого дома, расположенные на 1 этажах, имеют аналогичное назначение. Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве коммерческих нежилых помещений.

Таким образом, наиболее эффективным использованием 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 и повышением ключевой ставки. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации²⁹

- По оценке Минэкономразвития России в сентябре 2024 г. 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 1–3 кв. 2024 г., по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,0% г/г.
- Рост промышленного производства в сентябре 2024 г. 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 1–3 кв. 2024 г. рост промышленности в целом составил +4,4% г/г.
- Обрабатывающая промышленность в сентябре 2024 г. показала ускорение темпов роста до +6,6% г/г после +4,7% г/г в августе. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохранился: +20,4% после +17,9% месяцем ранее. С устранением сезонности прирост выпуска в сентябре 2024 г. увеличился до +1,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в августе. В целом за 1–3 кв. 2024 г. рост обрабатывающего сектора составил +7,9% г/г.
- Рост объема строительных работ в сентябре 2024 г. 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 1–3 кв. 2024 г. объем строительных работ вырос на +2,5% г/г.
- Рост объемов оптовой торговли в сентябре 2024 г. 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 1–3 кв. 2024 г. объем оптовой торговли вырос на +7,9% г/г.
- В сентябре 2024 г. 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 2024 г. составил +11,7%. В целом за 1–3 кв. 2024 г. объем выпуска продукции сельского хозяйства составил -2,3% г/г.
- В сентябре 2024 г. 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 автомобильному транспорту до +9,3% г/г в сентябре против +8,7% в августе. В целом же за 1–3 кв. 2024 г. грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г.
- Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре 2024 г. 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

²⁹ <http://www.inveb.ru/articles-menu>



рост на +0,2% м/м SA. За 1–3 кв. 2024 г. потребительская активность в целом увеличилась на +6,8% г/г.

- Инфляция в сентябре 2024 г. замедлилась до 8,63% г/г после 9,05% г/г в августе.
- Уровень безработицы по состоянию на конец сентября 2024 г. оценивается в 2,4% от рабочей силы.
- Темпы роста заработной платы в августе 2024 г. (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 янв.-авг. 2024 г. рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,1% г/г, а ее размер 83 629 руб.
- Рост реальных денежных доходов по итогам 3 кв. 2024 г. составил +8,5% г/г после +8,8% г/г во 2 кв. 2024 г. Реальные располагаемые доходы выросли на +9,4% г/г после +9,8% г/г кварталом ранее. По итогам 1–3 кв. 2024 г. рост на +8,2% г/г и +8,6 г/г соответственно.
- По данным Банка России на 30.09.2024 г. курс доллара США составил 92,71 руб., курс евро — 103,46 руб.
- Согласно данным Министерства финансов РФ средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2024 г. сложилась в размере 63,57 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 принял решение поднять ставку на 2 п.п. с 19% до 21%. По состоянию на дату оценки г. ключевая ставка составила 21%³⁰.

Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

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

Все аналитики ожидают по итогам 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.

³⁰ <https://cbr.ru/press/keypr/>



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
Инфляция рубля							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 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	сентябрь 2024	8,0%	5,8%	4,3%	4,0%	—
IMF	% годовых, в среднем за год	октябрь 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%	—	—
Реальный ВВП РФ							
ЦБ РФ	%, дек. к дек. пред. года	октябрь 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	сентябрь 2024	3,9%	2,5%	2,6%	2,8%	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%, дек. к дек. пред. года	сентябрь 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	октябрь 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%	—	—
Ключевая ставка							
ЦБ РФ	% годовых, в среднем за год	октябрь 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	сентябрь 2024	16,9%	16,2%	11,1%	8,5%	—
Bloomberg	% годовых, в среднем за год	сентябрь 2024	19,4%	15,9%	10,8%	—	—
Курс доллара США							
Макроэкономический опрос Банка России	руб., медиана за год	сентябрь 2024	90,38	94,40	96,43	98,95	—
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	сентябрь 2024	91,15	96,48	100,01	103,20	—
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	сентябрь 2024	90,40	94,30	95,00	94,40	—
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	август 2024	92,49	96,97	100,41	102,90	105,28
Bloomberg	руб., медиана за год	сентябрь 2024	95,10	107,85	119,61	129,79	138,50

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.³¹

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).

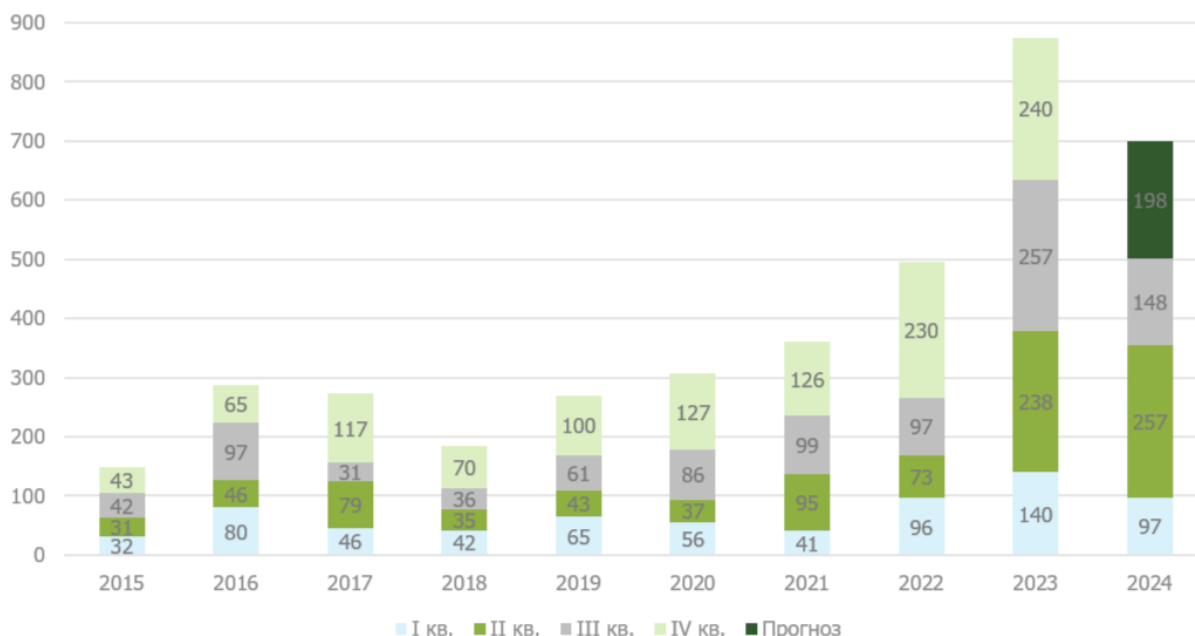
Наибольший объем инвестиций приходится на г. Москва – 381 млрд руб. за I–III кв. 2024 г. (119 млрд руб. в III кв. 2024 г.) и на г. Санкт-Петербург – 61 млрд руб. (14 млрд руб. в III кв. 2024 г.).

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

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.

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

Рисунок 5.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд руб.³²



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffjj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528

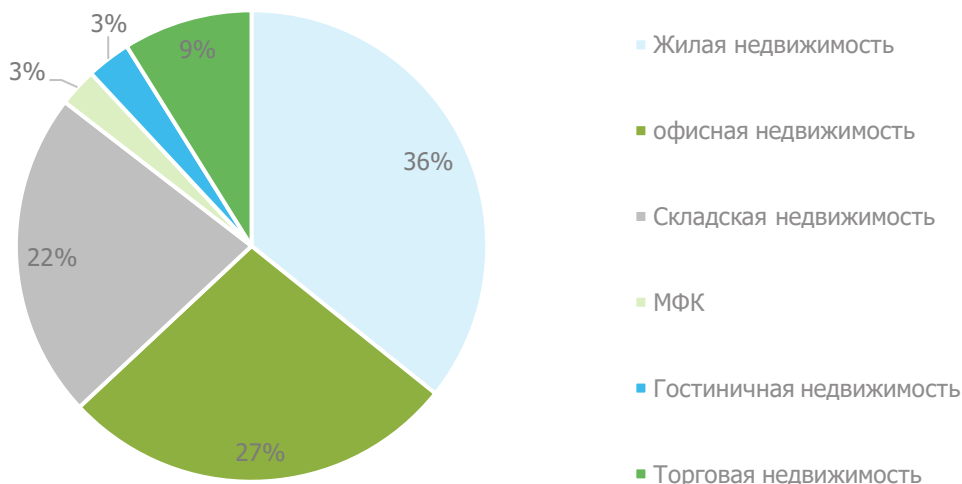
³¹ https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffjj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528

³² Объем сделок за период 2010–2020 гг. рассчитан по среднему курсу доллара на каждый квартал.



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 5.2. Структура инвестиций в недвижимость по итогам III кв. 2024 г.

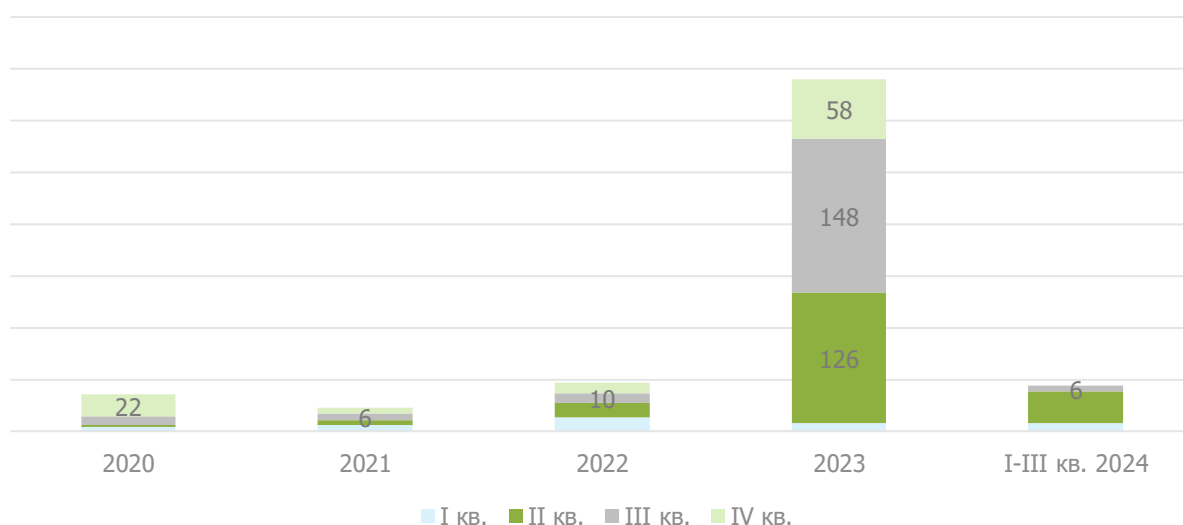


Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffjj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528

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.

Рисунок 5.3. Динамика объема инвестиционных сделок с торговой недвижимостью, млрд руб.



Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffjj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528

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.

Таблица 5.2. Ключевые сделки III кв. 2024 г. с торговой недвижимостью

Объект	Площадь, кв. м	Цена сделки, млрд руб.
Seetrus (ТЦ "Тройка", 3 ТЦ "Акварель" и прикассовые зоны Ашан)	150 000	10-12
Центральный детский магазин	74 000	9-10
12 рынок компании "Синдика"	248 000	6-6,5

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528

Ставки капитализации

Таблица 5.3. Ставка капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	III квартал 2024 г.
Офисная недвижимость	10,00%-12,50%
Торговая недвижимость	11,00%-13,00%
Складская недвижимость	10,50%-12,50%

Источник: https://ibcrealestate.ru/upload/iblock/dae/amv05ffj4be3ndjqkj9dq2zgo2ivdwl/IBC-Real-Estate_Q3-2024_Investment_Russia_2pdf.com_edit_metadata-_2_.pdf?ysclid=m2u9yrbbor814904528;
<https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/?ysclid=m2u9z1v0pk989407322>;
<https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/>

Таблица 5.4. Ставка капитализации для торговой недвижимости

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
1	Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
2	CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-vedvizhivost-rossii-iii-kvartal-2024
3	Statrielt	7,00%	9,00%	8,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2024-goda
4	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
5	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г.	7,00%	12,00%	9,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024
6	"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е	9,07%	12,72%	10,81%	https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik



№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
	издание" (Помещения торгового назначения)				
7	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. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
		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. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
		7,60%	14,40%	11,00%	
Среднее значение		8,32%	11,97%	10,15%	

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.
- 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).
- За 9 месяцев 2024 года объем инвестиций в торговую недвижимость составил 44 млрд рублей.
- Основными трендами остаются продажа активов иностранными собственниками, либо продажа непрофильных активов банков.
- По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации для торговых объектов составляет — 11,00-13,00%, для офисных объектов — 10,00-12,50%, для складских объектов — 10,50-12,50%.
- По итогам III кв. 2024 г. ставка капитализации торговой недвижимости г. Москвы находятся в диапазоне от 8,32% до 11,97%.
- 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 принял решение поднять ставку на 2 п.п. с 19% до 21%. По состоянию на дату оценки г. ключевая ставка составила 21%³³.

5.3. Мнение специалистов о рынке торговой недвижимости в условиях приостановки деятельности международных операторов³⁴

Рынок торговой недвижимости последние три года переживает настоящую трансформацию. Началась она в пандемию, когда из-за действующих ограничений трафик упал, а спрос стал перетекать с больших ТЦ в объекты районного формата. С уходом части европейских брендов процесс изменений продолжился. Несмотря на отсутствие сильных социальных потрясений в 2023 году и постепенное замещение вакантных площадей ушедших арендаторов посещаемость торговых

³³ <https://cbr.ru/press/keypr/>

³⁴ <https://www.cre.ru/analytics/86181;> <https://www.cre.ru/analytics/86089>

центров в Москве и Санкт-Петербурге увеличивается медленно. А из-за относительно скромных оборотов российских ритейлеров очевидного роста арендных ставок пока не предвидится. Можно констатировать, что из всех видов коммерческой недвижимости именно торговая является наиболее пострадавшей.

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

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

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

За последний год российские бренды претерпели качественные изменения, уже сейчас появились лидеры, которые активно участвуют в реформировании отечественного рынка. Для них характерно наращивание присутствия бренда в торговых галереях Москвы и регионов и готовность предлагать новые решения в части развития концепции бренда и привлечения внимания потребителя. Увеличение формата и занятие помещений ушедших ритейлеров, расширение ассортимента и запуск новых линий, создание новых брендов, запуск собственных торговых марок – наиболее часто встречаемые решения.

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

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

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

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

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



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

5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.³⁵

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:³⁶

- 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.

³⁵ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

³⁶ 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 5.5. Классификация рынков недвижимости

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

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

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



5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2024 г.³⁷

5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.6. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	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	-2,50%/-16,70%	Торговая недвижимость. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №34, 2024 (под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича) Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 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	-4,76%/+9,41%	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. (https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)
7	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	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. (https://cepes-

³⁷ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>, <https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/>, <https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024>, <https://ibcrealestate.ru/research/2024-q3-torgovaya-nedvizhimost/>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024)
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Не используется в расчетах	—
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт ³⁸
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-13,00%/+0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Информационно-аналитический портал СтатРиелт ³⁹
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	-8,00%/+0,00%	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 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"

5.5.2. 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.

³⁸ <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>

³⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>



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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

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

Окружной торговый центр (Community center)

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

Суперокружной торговый центр (Super community center)

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

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

Региональный торговый центр (Regional center)

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

Суперрегиональный центр (Super regional center)

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

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.



- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY⁴⁰** — 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.

⁴⁰ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.7. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата

№ п/п	Тип	Общая площадь, тыс. кв. м		GLA, тыс. кв. м		1-я зона охвата, км		Кол-во жителей, тыс. чел.		Якорь	Арендаторы	Примеры
		min	max	min	max	min	max	min	max			
1	Микрорайонный	<1	2	<1,5	3	–	<2	–	<10	Продуктовый супермаркет	супермаркет, 2–10 павильонов (продажа продуктов, аптека; услуги: химчистка, связь, кафе)	Пятерочка, Копейка, Перекресток
2	Районный	2	12	3	15	2	5	3	40	Продуктовый супермаркет	1 супермаркет, 15–50 павильонов (см. п. 1, плюс магазины одежды, обуви, подарков; отделение банка, ресторан, кафе)	Магнит, Метромаркет, Ключевой, Азовский
3	Окружной	20	100	10	40	5	10	40	150	Продуктовый супермаркет, магазин электроники, кинотеатр, зона развлечений	2–4 якоря, торговая галерея (40–120 павильонов), фуд-корт (3–10 ресторанов самообслуживания, общий обеденный зал на 10–100 столиков), зона развлечений (мультиплекс на 4–8 залов, боулинг, игровые автоматы, фитнес)	Калейдоскоп, Ладья, 5 Авеню, Фестиваль
4	Суперокружной	50	160	25	60	5	15	40	150	Продуктовый гипермаркет	3–7 якорей, торговая галерея (40–150 павильонов), фуд-корт (4–12 ресторанов самообслуживания), зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–10 залов	Ереван-Плаза
5	Региональный	40	180	25	85	13	20	>150	–	Гипермаркеты продуктов, электроники, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (70–200 павильонов), фуд-корт (8–12 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 6–14 залов	Европарк, Л-153
6	Суперрегиональный	100	>200	50	>150	13	40	>250	–	Гипермаркеты продуктов, DIY, электроники, спорттоваров, магазины одежды, кинотеатр, зона развлечений	5–10 якорей, торговая галерея (100–250 павильонов), фуд-корт (8–16 ресторанов самообслуживания), рестораны, кафе, спа-центр, зона развлечений (см. выше), мультиплекс на 8–14 залов	Метрополис, МЕГА, РИО, Mall of Russia, Европейский

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"



Таблица 5.8. Классификация торговых центров в зависимости от специализации

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея 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 площади, фитнес-центр	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Боулинг-центр, Центр международной торговли на Красной Пресне, Астория-Групп (Оренбург)
6	Другие специализированные центры, в частности DIY ⁴¹	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"

⁴¹ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.5.3. Общее состояние рынка

Торговая недвижимость Москвы продолжает активно развиваться, предлагая рынку новые формы и направления девелопмента. На протяжении нескольких последних лет, мы часто говорили об активной эволюции малоформатных торговых центров, а теперь пришло время осваивать новую форму коммерции в рамках жилых комплексов - ведь её доля в застройке увеличивается до 30%. Создаваемые форматы могут стимулировать развитие нового предложения для жителей различных локаций в сфере образования, досуга, спорта и медицины.

Параллельно эксперты продолжают фиксировать рост запросов на реконцепции существующих торговых центров, что также отвечает вызовам времени и крайне низкому сформированному новому предложению.

Таблица 5.9. Основные показатели торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2024 года

Основные показатели ⁴²	
Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая / арендопригодная), млн. кв. м	14,8 / 7,6
Открыто в I-III кв. 2024 г. (площадь общая / арендопригодная), тыс. кв. м	155,2 / 84,4
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая / арендопригодная), тыс. кв. м	~195,2 / ~117,2
Доля вакантных площадей, %	6,50% (-1,9 п.п) ⁴³
Условия аренды в торговых центрах Москвы ⁴⁴	
торговая галерея, руб./кв. м/год	0 – 180 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	0 – 50 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./кв. м/год	9 000 – 25 000
якорные арендаторы, руб./кв. м/год	1 500 – 4 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, кв. м /1 000 жителей	580

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

5.5.4. Предложение

По данным NF Group

В III квартале 2024 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал оставаться активным: открылось два торговых центра с суммарной арендопригодной площадью 14,4 тыс. кв. м. Открытые объекты – это 19-ый и 20-ый центры девелоперской компании ADG group, созданные на базе устаревших кинотеатров: "Место встречи Первомайский" (9,7 тыс. кв. м) и "Место встречи Солнцево" (4,7 тыс. кв. м). Таким образом, можно сказать, что проект реконструкции старых кинотеатров на протяжении нескольких лет является драйвером прироста нового предложения. Согласно предварительным оценкам в 2024 г. до 40% объема новых торговых площадей придётся на объекты ADG group.

⁴² В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

⁴³ Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

⁴⁴ Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы



Что касается совокупного показателя прироста нового предложения по итогам девятимесячного периода 2024 г., то он составил 84,4 тыс. кв. м, а количество новых торговых центров, открывших двери в 2024 г., достигло шести.

Безусловно уже можно сказать, что рынок Москвы не обновил антирекорд предыдущего года, когда в столице было открыто лишь три торговых центра арендопригодной площадью 37,6 тыс. кв. м, что стало минимальным показателем за последние 10 лет.

Таблица 5.10. Торговые центры Москвы, открытые в 2024 г.

Название	Округ	Район	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Формат	Девелопер
Kuzminki Mall	ЮВАО	Кузьминки	70 058	33 000	Окружной (20-45 тыс. кв. м)	Mall Management
Орион	СВАО	Лосиноостровский	37 731	20 967	Окружной (20-45 тыс. кв. м)	ADG Group
Лайнер	НАО	Десеновское	14 400	9 685	Микрорайонный (≤10 тыс. кв. м)	ООО "Солнечное 14"
Первомайский	ВАО	Восточное Измайлово	16 227	9 662	Микрорайонный (≤10 тыс. кв. м)	ADG Group
Прага	САО	Савеловский	9 548	6 359	Микрорайонный (≤10 тыс. кв. м)	ADG Group
Солнцево	ЗАО	Солнцево	7 252	4 684	Микрорайонный (≤10 тыс. кв. м)	ADG Group

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

Однако, следует принимать во внимание, что в III квартале 2024 г. поступательный рост объемов качественного предложения скорректировался убылью площадей: был закрыт крупный торговый центр "Тройка", работавший на рынке с 2008 г. С учетом баланса вновь открытых и ушедших площадей, показатель прироста хоть и остался в положительной зоне, но достиг очень небольших значений (≈23,4 тыс. кв. м).

Рисунок 5.4. Динамика открытия новых торговых центров и доли вакантных площадей



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

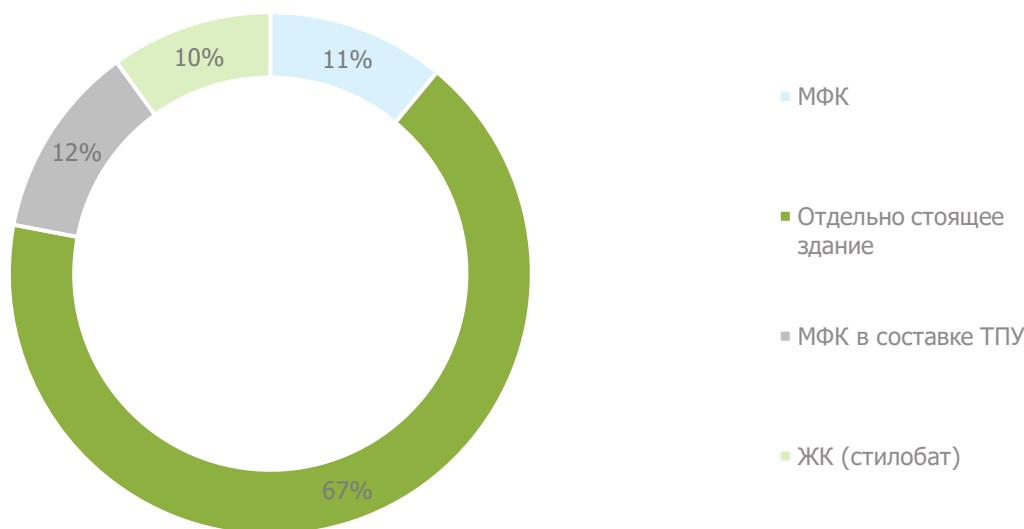
Ситуация, при которой на рынке Москвы наблюдается понижательная коррекция суммарного объема качественного предложения, складывается не впервые: так, в 2011 г. был закрыт ТЦ "Капитолий на Ярцевской" ("Рамстор на Ярцевской"), на месте которого впоследствии открылся МФК "Кунцево Плаза" (2014 г.), а в 2015 г. закрыт "Капитолий на Каширском", который в 2018 г. открылся как МФК

"Каширская Плаза". К началу редевелопмента "возраст" указанных торговых объектов достиг 14-ти лет.

По данным Nikoliers

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 нашим оценкам, объем ввода по итогам года не превысит 185 тыс. кв. м.

Рисунок 5.5. Разбивка новых торговых объектов по формату открытия (по арендопригодной площади)



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

Крупнейшие торгово-развлекательные центры, открывшиеся с начала года, представлены в таблице далее.

Таблица 5.11. Крупнейшие объекты, открытые с начала 2024 г.

ТРЦ Kuzminki Mall GLA 33 тыс. кв. м	ТРЦ "Орион" GLA 21 тыс. кв. м	ТРЦ "Мой молл" GLA 13 тыс. кв. м

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



Рисунок 5.6. Динамика ввода торговых площадей в Московском регионе, 2014–2024П



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

По данным IBC Real Estate

За 9 месяцев 2024 года в Москве открылось 6 качественных торговых объектов, 2 из которых – в III квартале: районные центры "Место встречи" – Первомайский (GLA: 9,7 тыс. кв. м) и Солнцево (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Общая арендопригодная площадь открывшихся с начала года объектов составляет более 84 тыс. кв. м. Также в начале IV квартала в Москве открылось еще два ТЦ от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м).

Увеличение прогноза по новому строительству до 184 тыс. кв. м обусловлено завершением строительства ряда объектов, которые неоднократно переносили сроки открытия. Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу до конца года – Botanica Mall (GLA: 25,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад и ЗУМ (GLA: 25 тыс. кв. м) на территории квартала Зиларт.

По данным CORE.XP

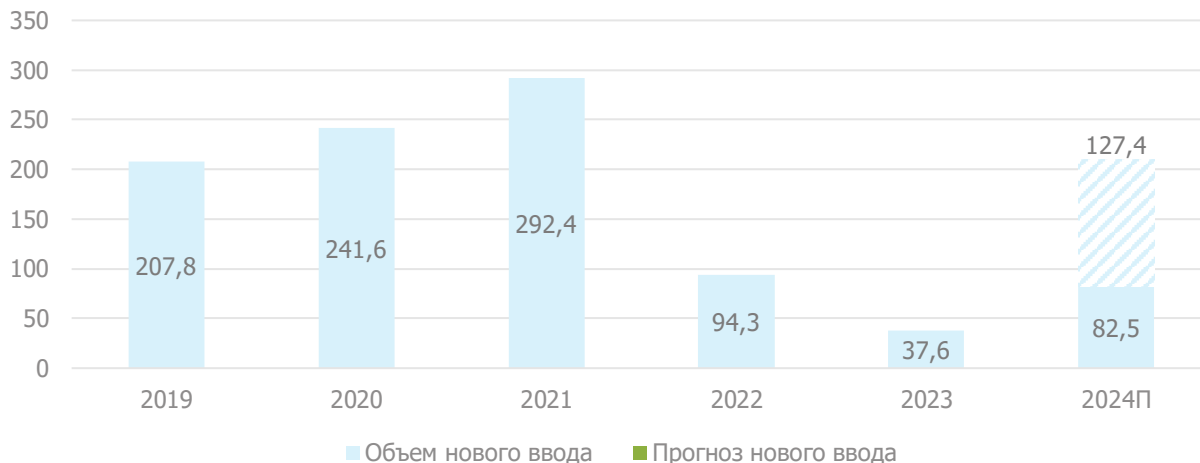
Новое строительство в Москве остается сдержанным.

Объем открытий качественных торговых центров за первые 9 месяцев 2024 г. составил 82,5 тыс. кв. м. По отношению к 2023 году изменение составляет +220%.

49% от всего объема приходится на проекты, реализуемые одной компанией – ADG Group.

Средняя площадь открытого здания по итогам III кв. 2024 года равна 13,8 тыс. кв. м.

Рисунок 5.7. Открытия торговых центров, Москва, тыс. кв. м



Источник: <https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024>

По итогам 2024 г. годовой объем открытий достигнет 127,4 тыс. кв. м. До конца года будет открыто до 592, тыс. кв. м. Половина объектов, ранее заявленных к открытию, перенесли дату открытия на 2025 г.

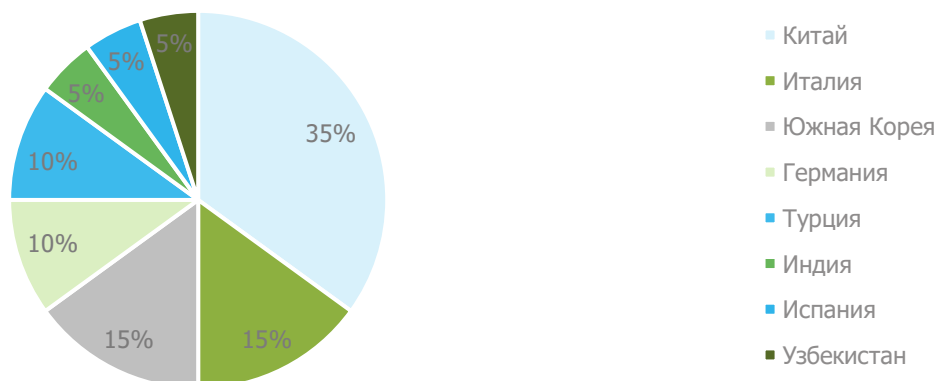
5.5.5. Спрос

По данным NF Group

В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции:

- В ТРЦ "Метрополис" открылся магазин мужской одежды российского бренда 20Line. В планах компании Elis Fashion Rus, развивающей сеть, открыть еще 20 магазинов в 2025 г.
- В торговых центрах "Павелецкая Плаза" и "Райкин плаза" заработали бутики бренда Sokolov в формате Premium. Результат работы первых магазинов станет базой для планов развития сети (предполагается, что к 2026 г. может открыться до 70 магазинов).
- В ТРЦ "Аventura", который находится в активной стадии реконцепции, открылись сразу несколько операторов, в числе которых крупнейший в Южном административном округе столицы DDX, магазин подарков Storiz, "Улыбка радуги" и др.
- Концептуальный маркет Dizz и магазин детской торговой марки Orby дополнили список магазинов "Fashion House Аутлет Шереметьево"

Рисунок 5.8. Происхождение международных брендов, вышедших на российский рынок в I-III кв. 2024 г.



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



Наблюдается тренд на различные эксперименты взаимодействия с покупателем, переосмысление и перепланировку клиентских зон торговых предприятий, интересные комбинации офф-лайн и он-лайн продвижения товаров, привлечение аудитории с помощью мероприятий, коллабораций, выставок, pop-up проектов:

- Lime открыл первое кафе в ТРЦ "Павелецкая Плаза" (в партнерстве с gt.coffee), которое в 2024 г. стало третьим примером создания точки питания в фэшн-пространстве - ранее, были анонсированы проекты 2Mood и Vigge safe от Sela.
- O'stin объявил о коллаборации с кофейнями ABC Coffee Roasters и организовал на ул. Усачева летнюю зону отдыха O'stin, где можно поиграть в пинг-понг, позагорать на лежаках и отдохнуть.
- В ТРЦ "Авиапарк" открылся увеличенный магазин Incanto с двумя входами из разных галерей. Возрождается и открывает первые магазины сеть Zimaletto со сложной историей создания (изначально Zimaletto был вымышленным брендом для сериала "Не родись красивой").
- "VK Видео" и шоу "Натальная карта" открыли персонализированный астрологический сервис во "ВКонтакте". С целью продвижения нового сервиса в ТРЦ "Авиапарк" около месяца работала уникальная интерактивная pop-up зона в виде шара предсказаний.

Также, в силу особенностей формирования нового предложения, продолжают складываться предпосылки к пакетному сотрудничеству или цепочкам сделок в рамках арендных кампании:

- Так, было анонсировано о планах открытия четырех кофеен Cofix в центрах ADG group ("Прага" (23,78 кв. м), "Орион" (27,88 кв. м.), "Первомайский" (19,16 кв. м.) и "Витязь" (19,44 кв. м)).

По итогам девяти месяцев на рынок вышли 20 международных операторов:

- Весной стало известно о возможном возвращении Hugo Boss, а уже в августе 2024 г. АО "Стокманн" стало новым владельцем российского подразделения бренда и приступило к открытию законсервированных магазинов. На момент ухода Hugo Boss в 2022 г. насчитывалось 19 бутиков в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону. К завершению сентября были открыты два магазина в ТРЦ "Авиапарк" и бутик в ТРЦ "Метрополис". Возобновление работы всех магазинов продолжится.
- Китайские бренды наиболее активно наращивали своё присутствие на российском рынке – на долю китайских брендов пришлось 35% открытий.
- Согласно итогам первых девяти месяцев 2024 г. бренды категории "выше среднего" и "премиум" показали динамичное освоение российского рынка, который стал привлекательным для освоения в условиях, когда тяжелый европейский люкс приостановил развитие из-за санкционных ограничений.
- Выход еще 23 международных ритейлеров ожидается в 2024– 2025 гг. Турецкая розница является бесспорным лидером среди заявляющих о развитии в России

По данным Nikoliers

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.

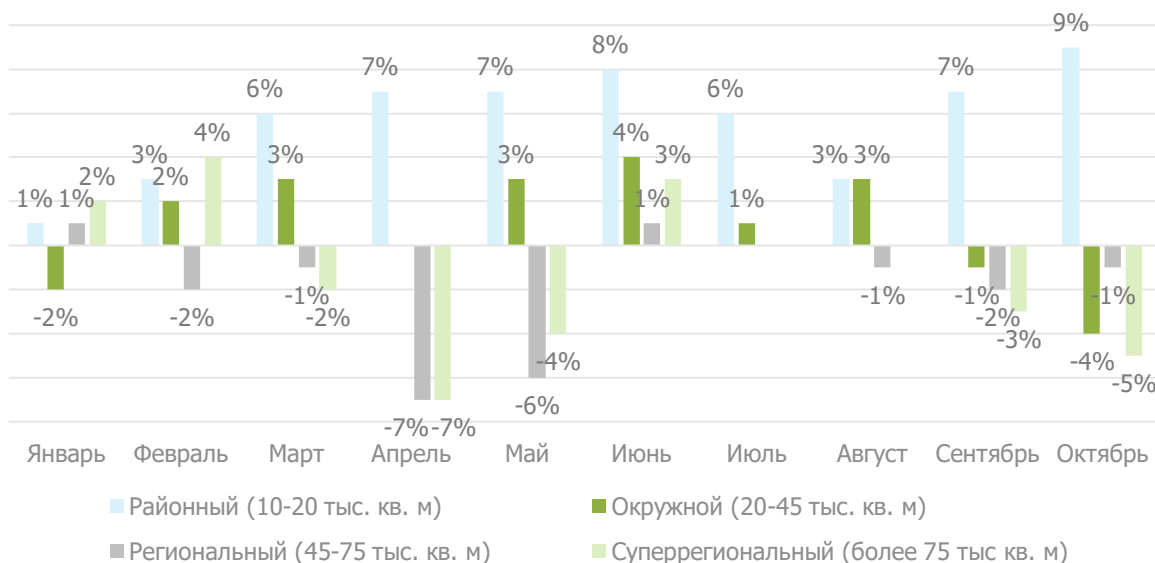
Наиболее активными были бренды из Китая (33% от общего количества открытий), Турции и Италии (по 14%). До конца года ожидается выход еще 20 иностранных брендов из Южной Кореи, Германии, Китая, ОАЭ, Мексики, Франции, Финляндии, Испании, Италии, Беларуси, США и Турции.

Посещаемость

По данным NF Group

По итогам III кв. 2024 г. положительную динамику посещаемости по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. продолжают демонстрировать торговые объекты районного формата. Высокая посещаемость малых торговых объектов связана с удобством их повседневного использования: расположенные в густонаселенных жилых массивах и/или вблизи объектов повышенного трафика (транспортно-пересадочные узлы), районные торговые центры предлагают посетителям оптимальный tenant-mix для ежедневных покупок.

Рисунок 5.9. Уровень посещаемости торговых центров Москвы разных форматов в III кв. 2024 г. в сравнении с аналогичным периодом 2023 г.



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

В III кв. 2024 г. замечен отток посетителей практически из всех форматов торговых центров, кроме районных. Он объясняется погодными условиями: несмотря на период "высокого" сезона покупок, который традиционно выпадает на начало осени (покупки к началу школьного года, подготовка к зиме), из-за необычайно теплой погоды жители и гости столицы предпочитали проводить время на улице, и откладывали свои планы по обновлению зимнего гардероба.

По данным Nikoliers

Посещаемость столичных торговых центров за 8 месяцев 2024 г. относительно 8 месяцев 2023 г. 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 нашим оценкам, к концу года индикатор посещаемости московских торговых центров стабилизируется на уровне +1-2% к 2023 г.

Тенденции

Ожидается, что до конца года рынок Москвы пополнится еще девятью новыми торговыми центрами, что в итоге приведет к приросту арендопригодных площадей на уровне ≈ 200 тыс. кв. м, — это средний годовой показатель последних 5-7 лет развития столичного рынка.

5.5.6. Финансовые условия

По данным NF Group

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.



Таблица 5.12. Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год ⁴⁵		% от товарооборота	
	Крупные торговые центры	Малые торговые центры (до 10 лет)		
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 галереи⁴⁶:				
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
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-vedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

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 ОПЕХ. Однако, даже с учетом роста расходов на эксплуатацию торговых центров, в структуре запрашиваемых ставок аренды подрастет лишь доля на ОПЕХ, в то время как совокупные показатели коммерческих условий, не скорректируются.

По данным аналитического портала Restate.ru⁴⁷, арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 40 638 руб./кв. м/год с учетом НДС (33 865 руб./кв. м/год без учета НДС).

По данным CORE.XP⁴⁸ прайм-ставка аренды в ключевых ТЦ по итогам III кв. 2024 г составила 80 тыс. руб./кв. м./год., прайм-ставка аренды в топовых ТЦ зафиксирована на уровне 195 тыс. руб./кв. м./год.

⁴⁵ Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

⁴⁶ Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

⁴⁷ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

⁴⁸ <https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024>

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 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 5.13. 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	Москва, улица Молдагуловой, 12А	290 000 000	1 428,5	203 010	https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375848/	Не используется в расчете, т.к. помещение расположено частично в подвале
2	Москва, Вешняковская улица, 39Г	192 000 000	783,0	245 211	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132844040283/	Объект расположен на 2 линии, требуется внесение дополнительной корректировки. Не используется в расчете
3	Москва, ул. Перерва, 8С1	300 000 000	1 039,1	288 711	https://www.cian.ru/sale/commercial/301961542/	Используется в расчете
4	Москва, Вешняковская улица, 39Бс1	210 000 000	609,0	344 828	https://realty.yandex.ru/offer/6249958057164941438/	Объект расположен на 2 линии, требуется внесение дополнительной корректировки. Не используется в расчете
5	Москва, ул. Кухмистерова, 20к2	167 000 000	930,0	179 570	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_930_m_3383385442	Не используется в расчете, т.к. объект обременен долгосрочным договором аренды с арендной ставкой ниже среднерыночных данных
6	Москва, Люблинская ул., 165к3	319 000 000	1 070,2	298 075	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_diksi_betboom_shavarme_4555800373	Используется в расчете
7	Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская ул., 27К1	225 000 000	972,0	231 481	https://www.cian.ru/sale/commercial/299516428/	Не используется в расчете, т.к. объект обременен долгосрочным договором аренды с арендной ставкой ниже среднерыночных данных
8	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плющева, 14	210 000 000	1 038,0	202 312	https://www.cian.ru/sale/commercial/306796507/	Не используется в расчете, т.к. объект обременен долгосрочным договором аренды с арендной ставкой ниже среднерыночных данных
9	Москва, Новогиреевская улица, 20/34к1	152 000 000	592,2	256 670	https://realty.yandex.ru/offer/4035986349851598755/	Объект находится на значительном удалении от Объекта оценки, не используется в расчете
10	Москва, ул. Молостовых, 1А	240 000 000	980,6	244 748	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_okupaemost_-	Не используется в расчете, т.к. помещение расположено частично в подвале



№ 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
					_10_let_i_1_mesyats_4071719994	
11	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул., 51С1	230 000 000	858,5	267 909	https://www.cian.ru/sale/commercial/302602415/	Не используется в расчете, т.к. помещение расположено частично в подвале
12	Москва, Волгоградский пр-т, 166	370 000 000	1 132,0	326 855	https://realty.yandex.ru/offer/5226956705472634354/	Используется в расчете
13	Москва, Вешняковская ул., 39Бс1	280 000 000	1 235,0	226 721	https://realty.yandex.ru/offer/8660284132792377756/#location	Не используется в расчете, т.к. помещение расположено частично в подвале
14	Москва, Мячковский б-р, 16к1	399 000 000	1 682,0	237 218	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1682_m_2551539032	Не используется в расчете, т.к. помещение расположено частично в подвале
15	Москва, Шоссейная ул., 30	286 000 000	715,4	399 776	https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 179,6 до 399,8 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 149,6 до 333,1 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 5.14. 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	Применимость
1	г. Москва, Ташкентская ул., 15/22	2 000 000	568,0	42 254	https://arendacre.mirkvartir.ru/333581692/	Объект находится в верхнем ценовом диапазоне, также располагается на 2-й линии, требуется внесение дополнительных корректировок. Не используется в расчете
2	г. Москва, Саратовская ул., 14/1	1 131 000	580,0	23 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/309165978/	Объект находится на значительном удалении от Объекта оценки, не используется в расчете
3	г. Москва, Перовская ул., 4К1	560 000	560,0	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/271621908/	Объект расположен в подвале, требуется внесение дополнительных корректировок. Не используется в расчете
4	г. Москва, Первомайская ул., 66	900 000	394,0	27 411	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_394_m_3831039816	Объект находится на значительном удалении от Объекта оценки, не используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
5	г. Москва, Снайперская ул., 9Б	950 000	282,0	40 426	https://www.cian.ru/rent/commercial/310302832/	Объект находится в верхнем ценовом диапазоне, также располагается на 2-й линии, требуется внесение дополнительных корректировок. Не используется в расчете
6	г. Москва, ш. Энтузиастов, 98Б	900 000	390,0	27 692	https://www.cian.ru/rent/commercial/295811089/	Объект находится на 2-й линии, на значительно удалении от метро. Не используется в расчете
7	г. Москва, Кусковская ул., 37/60	542 700	361,8	18 000	https://arendacre.mirkvartir.ru/332421097/	Объект находится в нижнем диапазоне цен. Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
8	г. Москва, Ташкентская ул., 18К1	600 000	193,3	37 248	https://www.cian.ru/rent/commercial/309980236/	Используется в расчете
9	г. Москва, Перовская ул., 8к1	1 150 000	365,0	37 808	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_365_m_4563534890?ysclid=m41c2lhbt6496807244	Используется в расчете
10	г. Москва, Пронская ул., 2	1 386 250	554,5	30 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_554_m_4496330694	Объект расположен на 2-й линии, требуется внесение дополнительной корректировки. Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
11	г. Москва, Саратовская ул., 14/1	1 131 000	575,8	23 571	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_5758_3398118794	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
12	г. Москва, Краснодарская улица, 57 к3	1 050 000	427,9	29 446	https://domclick.ru/card/rent_retail_1554324132	Объект расположен на 2-й линии, требуется внесение дополнительной корректировки. Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог
13	г. Москва, Красноказарменная ул., 16	1 300 000	465,0	33 548	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/riteyl_na_trafike_4420601385	Используется в расчете
14	г. Москва, Вешняковская ул., 39БС1	600 000	200,0	36 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/310891148/	Используется в расчете
15	г. Москва, ул. Авиаконструктора Миля, 7	1 000 000	310,0	38 710	https://onrealty.ru/moskva/arenda-torgovyyh-ploshchadej/80796821	Не используется в расчете, подобран более подходящий аналог

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 42,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 35,2 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,4 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.

5.5.8. Прогноз

В последние годы торговые центры претерпевают значительные изменения, связанные с трансформацией потребительских предпочтений. По проведенному Nikoliers 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.

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.

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.

5.5.9. Основные выводы

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

- Торговая недвижимость Москвы продолжает активно развиваться, предлагая рынку новые формы и направления девелопмента.
- Параллельно эксперты продолжают фиксировать рост запросов на реконцепции существующих торговых центров, что также отвечает вызовам времени и крайне низкому сформированному новому предложению.
- В III квартале 2024 г. рынок торговой недвижимости Москвы продолжал оставаться активным: открылось два торговых центра с суммарной арендопригодной площадью 14,4 тыс. кв. м.
- Совокупный показатель прироста нового предложения по итогам девятимесячного периода 2024 г., то он составил 84,4 тыс. кв. м, а количество новых торговых центров, открывших двери в 2024 г., достигло шести.
- По заявлениям девелоперов, до конца года ожидается открытие еще 17 объектов в Москве и городах-сателлитах — таким образом, новое строительство по итогам года может составить 338 тыс. кв. м.
- За 9 месяцев 2024 года в Москве открылось 6 качественных торговых объектов, 2 из которых – в III квартале: районные центры "Место встречи" – Первомайский (GLA: 9,7 тыс. кв. м) и Солнцево (GLA: 4,7 тыс. кв. м).
- По итогам 2024 г. годовой объем открытий достигнет 127,4 тыс. кв. м. До конца года будет открыто до 592, тыс. кв. м. Половина объектов, ранее заявленных к открытию, перенесли дату открытия на 2025 г.

- В целом сохраняется активный спрос на коммерческие площади со стороны российских компаний-операторов, развивающих как привычные сетевые форматы, так и новые концепции.
- 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.
- По итогам III кв. 2024 г. положительную динамику посещаемости по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. продолжают демонстрировать торговые объекты районного формата.
- В III кв. 2024 г. заметен отток посетителей практически из всех форматов торговых центров, кроме районных.
- 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.
- По данным CORE.XP прайм-ставка аренды в ключевых ТЦ по итогам III кв. 2024 г составила 80 тыс. руб./кв. м./год., прайм-ставка аренды в топовых ТЦ зафиксирована на уровне 195 тыс. руб./кв. м./год.
- Согласно данным NF Group⁴⁹ ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Согласно данным NF Group⁵⁰ ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным аналитического портала Restate.ru⁵¹, арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 40 638 руб./кв. м/год с учетом НДС (33 865 руб./кв. м/год без учета НДС).
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 179,5 до 399,8 тыс. руб./кв. м с НДС (или от 149,6 до 333,1 тыс. руб./кв. м без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 42,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 35,2 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,4 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.

⁴⁹ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskvy-3-kvartal-2024>

⁵⁰ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-vedvizhivosti-moskvy-3-kvartal-2024>

⁵¹ <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>



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)⁵².

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 цен⁵³.

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 выгоды⁵⁴.

Основные средства⁵⁵ 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 услуги⁵⁶.

Балансовая стоимость⁵⁷ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость⁵⁸ — 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;

⁵³ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

⁵⁴ IAS 38, п. 8.

⁵⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵⁶ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

⁵⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.



- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива⁵⁹.

Инвестиционное имущество⁶⁰ – 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 целях⁶¹.

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 факторами⁶².

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 стоимости⁶³.

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 принуждения⁶⁴.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.⁶⁵

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.⁶⁶

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

⁵⁹ IAS 16 "Основные средства", п. 6

⁶⁰ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁶¹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁶² IAS 1, п. 7.

⁶³ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁴ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁵ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁶ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.⁶⁷

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 оборудование⁶⁸.

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 актив⁶⁹.

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

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

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

⁶⁷ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁶⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁶⁹ 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 активом⁷⁰.

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:⁷¹

- 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 финансовой⁷²:

- 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

⁷⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

⁷¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁷² Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

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

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

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁷³.

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 актива⁷⁴.

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.

⁷³ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁷⁴ 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"⁷⁵.

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)⁷⁶.

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 стоимости⁷⁷.

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 таковых⁷⁸.

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 условиях⁷⁹.

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 обязательства⁸⁰.

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

⁷⁵ Фонд МСФО.

⁷⁶ IFRS 13, п. 2.

⁷⁷ IFRS 13, п. 3.

⁷⁸ IFRS 13, п. 11.

⁷⁹ IFRS 13, п. 15.

⁸⁰ IFRS 13, п. 16.

использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом⁸¹.

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 обязательства⁸².

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).⁸³

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 дохода⁸⁴.

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

⁸¹ IFRS 13, п. 27.

⁸² IFRS 13, п. 32.

⁸³ IFRS 13, п. 38.

⁸⁴ 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 сделаны⁸⁵.

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:⁸⁶

- 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 аудита⁸⁷.

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 России⁸⁸.

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.

⁸⁵ МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

⁸⁶ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

⁸⁷ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

⁸⁸ 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 оценки⁸⁹.

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 оценки⁹⁰.

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 замещения⁹¹.

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 создан⁹².

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 целей⁹³.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁹⁴:

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);

⁸⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

⁹⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

⁹¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

⁹² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

⁹³ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

⁹⁴ 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 оценки⁹⁵.

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 РФ⁹⁶.

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 метод⁹⁷ определения стоимости земли.

⁹⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁹⁶ "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).

⁹⁷ Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.



6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения⁹⁸.

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 учитывать⁹⁹:

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 методы¹⁰⁰:

- 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);

⁹⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

¹⁰⁰ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод¹⁰¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать¹⁰²:

- 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)¹⁰³.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения¹⁰⁴:

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

¹⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

¹⁰² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

¹⁰³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

¹⁰⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.



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

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

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

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

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

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

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 дисконтирования денежных потоков.

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.

Кроме того, согласно подпункту (а) пункта 24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)": "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".

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод дисконтирования денежных потоков	В результате анализа договоров аренды на помещения, Исполнитель пришел к выводу, что арендная ставка изменяется со временем, что свидетельствует об изменяющемся арендном доходе. Учитывая специфику недвижимости, предназначенной для определенного использования, применение метода дисконтированных денежных потоков является приоритетным

Источник: анализ АО "НЭО Центр"



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. Москвы¹⁰⁵, к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 5.13). Для оцениваемого помещения в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

¹⁰⁵ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru и др.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.domclick.ru, www.onrealty.ru, www.mirkvartir.ru, www.realty.yandex.ru и т. д.) и подобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые с объектом оценки.

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 15 предложений по продаже зданий (или помещений) торгового назначения в районе расположения объекта оценки (Таблица 5.13). Для определения справедливой стоимости оцениваемого помещения Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2).

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения для помещений — 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая 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 коммерческой недвижимости. 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

- Тип объекта недвижимости;
- Состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта недвижимости;
- Удаленность от метро;
- Линия домов;
- Общая площадь объекта недвижимости;
- Этаж расположения;
- Наличие (отсутствие) парковки;
- Транспортная доступность;
- Инфраструктура;
- Наличие (отсутствие) коммуникаций;
- Наличие отдельного входа;
- Наличие витринного остекления;
- Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода¹⁰⁶

№ 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 помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 кв. м	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1 039,1 кв. м. Арендатор федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка". Месячный арендный поток 2 410 400 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 300,0 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 132,1 кв. м. Арендатор сетевой общепит "Ростикс". Месячный арендный поток 2 000 000 рублей. Цена предложения 370 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 715,4 кв. м. Арендатор продуктовый супермаркет "Пятерочка". Месячный арендный поток 2 000 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 286 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1 070,2 кв. м. Арендаторы "ДИКСИ", "BetBoom", "ШавармЕ". Месячный арендный поток 2 593 180 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 319 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	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I ст. м. "Окская" ЮВАО, р-н Рязанский ЮВАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, ул. Перерва, 8С1 ст. м. "Марьино" ЮВАО, р-н Марьино ЮВАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166 ст. м. "Юго-Восточная" ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино ЮВАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, Москва, Шоссейная ул., 30 ст. м. "Печатники" ЮВАО, р-н Печатники ЮАО (ТТК-ЧТК)	г. Москва, Люблинская ул., 165к3 ст. м. "Марьино" ЮВАО, р-н Марьино ЮВАО (ЧТК-МКАД)
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	1 039,10	1 132,10	715,40	1 070,20
12	Этажность	1	1	1, 2, подвал	1	1, подвал
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	377,37	193,80	548,10
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	33,33%	27,09%	51,21%

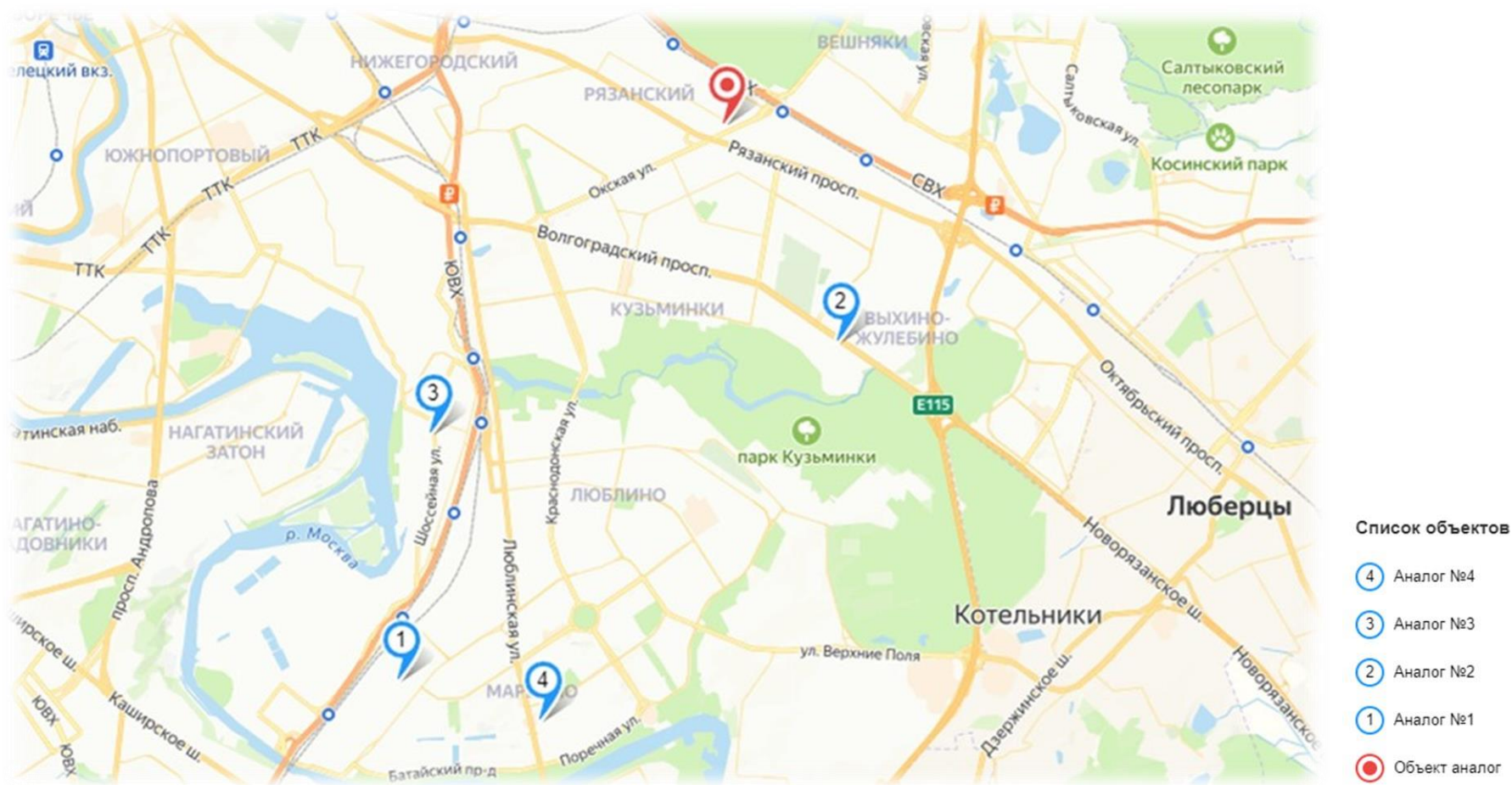
¹⁰⁶ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	980,30	1 039,10	377,37	521,60	522,10
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	33,33%	72,91%	48,79%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	377,37	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	300 000 000	370 000 000	286 000 000	319 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	288 711	326 826	399 776	298 075
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/301961542/ , тел. +7 985 404-05-94	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5226956705472634354/ , тел. +7 986 555-11-25	Информационный портал "Яндекс Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/ , тел. +7 966 158-56-78, +7 966 188-95-06	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_diksi_betboom_shavarme_4555800373 , тел. +7 985-119-89-54

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"



Рисунок 7.1. Расположение объекта оценки и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: www.yandex.ru

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

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

Таблица 7.3. Элементы сравнения, по которым не имеется различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
<ul style="list-style-type: none"> Состав передаваемых прав на объект недвижимости; Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; Условия продажи (предложения); Период между датами сделок (предложений) и оценки; Линия домов; Транспортная доступность; Инфраструктура; Наличие (отсутствие) коммуникаций; Наличие отдельного входа; Наличие витринного остекления; Состояние/уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); Характеристики месторасположения объекта недвижимости; Удаленность от метро; Тип объекта недвижимости; Общая площадь объекта недвижимости; Этаж расположения; Наличие (отсутствие) парковки 	<ul style="list-style-type: none"> Корректировка на торг; Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости; Корректировка на удаленность от метро; Корректировка на тип объекта недвижимости; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения; Корректировка на наличие (отсутствие) парковки 	Таблица 7.19

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете помещения (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части объектов-аналогов, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в



силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО I, II, III и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении справедливой стоимости.

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого помещения

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

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

Таблица 7.5. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Источник информации	Минимальное	Максимальное	Среднее
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Торговая недвижимость)	-8,00%	-12,00%	-10,00%
2	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них) (По мнению экспертов-оценщиков)	-8,50%	-16,70%	-12,60%
3	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них) (По мнению экспертов-сотрудников банковских структур)	-2,50%	-13,80%	-8,20%
Среднее значение, %		-6,33%	-14,17%	-10,27%

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

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 7.6. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от индекса станции метро

Станция метро	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ст. м. "Окская", %
ст. м. "Окская"	1,86	
ст. м. "Марьино"	1,80	3,33%
ст. м. "Юго-Восточная"	1,70	9,41%
ст. м. "Печатники"	1,89	-4,76%
ст. м. "Шоссе Энтузиастов"	2,07	-10,14%
ст. м. "Выхино"	1,70	9,41%
ст. м. "Авиамоторная"	2,07	-10,14%

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 7.7. 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, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, ул. Перерва, 8С1	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, Москва, Шосейная ул., 30	г. Москва, Люблинская ул., 165к3
	ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Марьино
	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)
	ст. м. "Окская"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Печатники"	ст. м. "Марьино"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	3,33%	9,41%	-4,76%	3,33%

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:

$$K_{\text{метро}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}}),$$

где:

K_{метро} – корректировка на удаление от станции метрополитена;

T_{дм} – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.8. 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
от 15 мин. пешком	K_{ум} = 0,90 - (0,005 x T_{дм})
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".

Расчет корректировки на удаленность от метро приведен в таблице ниже.

Таблица 7.9. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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 30 до 35 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%	25,00%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%	18,75%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%	12,50%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%	9,38%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%	6,25%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	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".

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

Таблица 7.10. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	11,76%	8,57%	5,56%	-5,00%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на тип объекта недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.11. Величина корректировки на тип объекта недвижимости

Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,79	0,96	0,87
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)			14,94%
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)			-13,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.12. Корректировка на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

Таблица 7.13. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,18	0,703

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3591-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-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 7.14. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	1 039,10	1 132,10	715,40	1 070,20
Корректировка на размер общей площади, %	-	1,05%	2,63%	-5,51%	1,59%

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 большой рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале Statrielt.

Таблица 7.15. 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://statrielt.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 7.16. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1	1, 2, подвал	1	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	33,33%	27,09%	51,21%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	33,33%	72,91%	48,79%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	9,09%	6,34%	12,70%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие организованной парковки

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. Сравнительный подход". 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 7.17. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Организованная парковка	0,00%	9,00%	14,00%
Стихийная парковка	-8,00%	0,00%	4,00%
Без парковки	-12,00%	-4,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.18. Внесение корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

Алгоритм данной схемы выглядит следующим образом:

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.19).

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

243 499 000 (Двести сорок три миллиона четыреста девяносто девять тысяч) руб.



Таблица 7.19. 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 помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	288 711	326 826	399 776	298 075
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%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	288 711	326 826	399 776	298 075
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	288 711	326 826	399 776	298 075
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	288 711	326 826	399 776	298 075
6	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	-	259 070	293 272	358 733	267 473
7	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	-	259 070	293 272	358 733	267 473
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I ЮВАО, р-н Рязанский ЮВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Окская"	г. Москва, ул. Перерва, 8С1 ЮВАО, р-н Марьино ЮВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Марьино"	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166 ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино ЮВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Юго-Восточная"	г. Москва, Москва, Шоссейная ул., 30 ЮАО, р-н Печатники ЮАО (ТТК-ЧТК) ст. м. "Печатники"	г. Москва, Люблинская ул., 165к3 ЮВАО, р-н Марьино ЮВАО (ЧТК-МКАД) ст. м. "Марьино"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	3,33%	9,41%	-4,76%	3,33%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	267 706	320 874	341 650	276 389
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	11,76%	8,57%	5,56%	-5,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	299 201	348 378	360 631	262 569
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	299 201	348 378	360 631	262 569
	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	-13,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	299 201	303 089	360 631	262 569
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	1 039,10	1 132,10	715,40	1 070,20
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,05%	2,63%	-5,51%	1,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	302 355	311 046	340 751	266 749
	Этаж расположения	1	1	1, 2, подвал	1	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	33,33%	27,09%	51,21%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	33,33%	72,91%	48,79%
13	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	9,09%	6,34%	12,70%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	302 355	339 323	362 346	300 621
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 166	312 177	333 358	276 571
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 166	312 177	333 358	276 571
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 166	312 177	333 358	276 571
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 166	312 177	333 358	276 571
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		278 166	312 177	333 358	276 571
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		278 166	312 177	333 358	276 571
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	278 166	312 177	333 358	276 571
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	34,42%	60,97%	40,43%	40,89%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,91	1,64	2,47	2,45
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	30,70%	17,33%	26,13%	25,84%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					298 071
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					298 071
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					292 198 557
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					243 499 000

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 980,3 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 недвижимого имущества метода дисконтирования денежных потоков¹⁰⁷.

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.

Этап 2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.

Этап 3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.

Этап 4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.

Этап 5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.

Этап 6. Определение ставки дисконтирования.

Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.

Этап 8. Определение справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода.

В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток (без учета инфляции).

Основные положения и допущения модели

- Для определения стоимости объектов недвижимого имущества составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозируемого и постпрогнозируемого периодов.
- Для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от реализации помещений.
- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используются фактические и среднерыночные данные.
- Полезная арендопригодная площадь оцениваемых помещений принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего Отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.
- Оценка исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура дохода и расходов.

¹⁰⁷ Методика применения данного подхода описана в приложении 3 к Отчету "Основные методологические положения оценки".



8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение длительности прогнозного периода

При оценке недвижимости методом дисконтирования денежных потоков весь срок прогнозируемой эксплуатации зданий разделен на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

На основании анализа экономической ситуации и тенденций на рынке коммерческой недвижимости в РФ наиболее оптимальный период, в течение которого можно прогнозировать рыночные данные, составляет 5 лет, корректное прогнозирование на более долгий срок не представляется возможным. В постпрогнозном периоде предполагается реализация оцениваемых объектов.

Для определения стоимости объекта оценки составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного и постпрогнозного периодов. Также для определения денежного потока необходимо произвести прогнозирование величины доходов и расходов от эксплуатации оцениваемого объекта.

Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.

8.2.2. Этап 2. 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 расходов¹⁰⁸.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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

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

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

В рамках Отчета Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на нежилые помещения, на основании которых Исполнителем был подготовлен Реестр арендаторов. Реестр арендаторов представлен Таблица 3.4 Раздела 3 настоящего Отчета.

В соответствии с выпиской из ЕГРН из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г., а также данными Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком были предоставлены долгосрочный и краткосрочные договоры аренды нежилого помещения, согласно которым помещение площадью 630,80 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 66,00 кв. м сданы в краткосрочную аренду.

Величина арендопригодной площади оцениваемого помещения определялась Исполнителем на основании данных, предоставленных Заказчиком, в размере 980,30 кв. м (630,80 кв. м — в соответствии с действующим долгосрочным договором аренды (Арендатор 1), 40,00 кв. м — в соответствии с действующим краткосрочным договором аренды (Арендатор 2), 26,00 кв. м — в соответствии с действующим краткосрочным договором аренды (Арендатор 3), 283,50 кв. м — вакантные помещения) (Таблица 3.4).

Определение величины арендной платы на основании фактических данных

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого помещения площадью 630,80 кв. м (Таблица 3.4) сданы в аренду по долгосрочному договору аренды арендатору (Арендатор 1) сроком на 10 лет.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с Договором № /36471/24 от 19.09.2024 г., предоставленным собственником оцениваемого имущества:

- Постоянная часть арендной платы за первый и второй месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ.
- Постоянная часть арендной платы за период с третьего по шестой месяцы аренды составляет 870 504 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ.
- Постоянная часть арендной платы за седьмой и последующие месяцы аренды составляет 1 741 008 руб. за каждый месяц, в том числе НДС по ставке, установленной НК РФ.

Стороны могут договориться об изменении постоянной части арендной платы, но не более чем на 4% и не ранее чем по истечении 12 месяцев со дня подписания Акта приема-передачи.

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого помещения площадью 40,00 кв. м (Таблица 3.4) сданы в аренду по краткосрочному договору аренды арендатору (Арендатор 2) сроком на 11 месяцев.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с Договором № 10-10АПаП от 15.10.2024 г., предоставленным собственником оцениваемого имущества:

- С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 35 000 руб., в том числе НДС 20%.
- С 01 ноября 2024 года 35 000 руб., в том числе НДС 20%.

Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы.

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого помещения площадью 26,00 кв. м (Таблица 3.4) сданы в аренду по краткосрочному договору аренды арендатору (Арендатор 2) сроком на 11 месяцев.

Исполнителем была проанализирована величина арендной платы в соответствии с Договором №2П/АП-02 от 18.10.2024 г., предоставленным собственником оцениваемого имущества:

- С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта до 31 октября 2024 года в размере 50 000 руб., в том числе НДС 20%.
- С 01.11.2024 г. по 30.11.2024 г. в размере 50 000 рублей, в том числе НДС 20%.
- С 01.12.2024 года по 31.01.2025 года в размере 150 000 рублей, в том числе НДС 20%.
- С 01.02.2025 года в размере 100 000 руб., в том числе НДС 20%.



Базовая часть Арендной платы может быть пересмотрена по инициативе Арендодателя путем письменного уведомления Арендатора, но не более одного раза в год и не более чем на 10%. Арендодатель должен предупредить об этом Арендатора не позднее чем за 1 месяц до начала действия новой Арендной платы.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 23 906 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году.

Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величине арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов¹⁰⁹, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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.

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

- Согласно данным NF Group¹¹⁰ ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 1 000 - 2 000 кв. м составляет 15 000 - 26 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- Согласно данным NF Group¹¹¹ ставки в супермаркетах, в малых торговых центрах, площадью от 450 - 900 кв. м составляет 18 000 - 35 000 руб./кв. м/год без учета НДС.
- По данным аналитического портала Restate.ru¹¹², арендные ставки в конце ноября на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 40 638 руб./кв. м/год с учетом НДС (33 865 руб./кв. м/год без учета НДС).
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12,0 до 42,2 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 30,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 10,0 до 35,2 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 25,4 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.

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 23 906 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей с учетом индексации в следующем году, соответствует среднерыночным данным для данного класса объекта.

Таким образом, в результате проведенного анализа Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода с учетом наличия действующих договоров аренды.

¹⁰⁹ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.18 раздела 5.6.8. Отчета

¹¹⁰ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

¹¹¹ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024>

¹¹² <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>



Определение величины платы с торгового оборота на основании фактических данных (Арендатор 1)

В соответствии с условиями долгосрочного договора аренды арендная плата состоит из двух частей: фиксированной и переменной (плата с оборота). Плата с торгового оборота начинает начисляться и уплачиваться с даты Акта приема-передачи Объекта и начала торговой деятельности.

Исключительно для цели начисления платы с торгового оборота за период с третьего по шестой месяцы аренды стороны установили расчетную величину постоянной части арендной платы в сумме 1 741 008 руб. Согласно условиям Договора плата с торгового оборота определяется как разница между суммой, эквивалентной 7% от объема торгового оборота за отчетный период и постоянной арендной платы с НДС за отчетный период.

По состоянию на дату оценки информация о величине торгового оборота не предоставлена Заказчиком, в связи с этим, в рамках настоящего Отчета доход от переменной платы не учитывался.

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка¹¹³, к которому принадлежат коммерческие помещения, за декабрь 2024 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами: торговые помещения. Основными факторами, которые влияли на сопоставимость аналога и оцениваемого объекта, стали тип объекта, местоположение, общая площадь, состояние отделки (см. Таблица 5.14).

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год для торговых помещений как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости. Другие единицы сравнения не используются, т. к. редко применяются (практически не применяются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости г. Москвы. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.






Таблица 8.1. Элементы сравнения

Элементы сравнения

- эксплуатационные расходы и коммунальные платежи в ставке арендной платы;
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- 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) отдельного входа;
- наличие (отсутствие) отдельного входа;
- наличие (отсутствие) парковки;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Таблица 8.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки нежилых помещений в рамках доходного подхода¹¹⁴

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 283,5 кв. м	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 365,0 кв. м. Величина ставки аренды 37 808 руб./кв. м/год с НДС без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 193,3 кв. м. Величина ставки аренды 37 248 руб./кв. м/год с УСН без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 200,0 кв. м. Величина ставки аренды 36 000 руб./кв. м/год с НДС с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нежилое помещение торгового назначения, общая площадь 465,0 кв. м. Величина ставки аренды 33 548 руб./кв. м/год с НДС без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Перовская ул., 8к1	г. Москва, Ташкентская ул., 18К1	г. Москва, Вешняковская ул., 39БС1	г. Москва, Красноказарменная ул., 16
		ЮВАО, р-н Рязанский ст. м. "Окская"	ВАО, р-н Перово ст. м. "Шоссе Энтузиастов"	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино ст. м. "Юго-Восточная"	ВАО, р-н Вешняки ст. м. "Выхино"	ВАО, р-н Лефортово ст. м. "Авиамоторная"
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	283,50	365,00	193,30	200,00	465,00

¹¹⁴ Точный адрес, площади, состав арендных платежей уточнялись в процессе телефонных разговоров с продавцами.

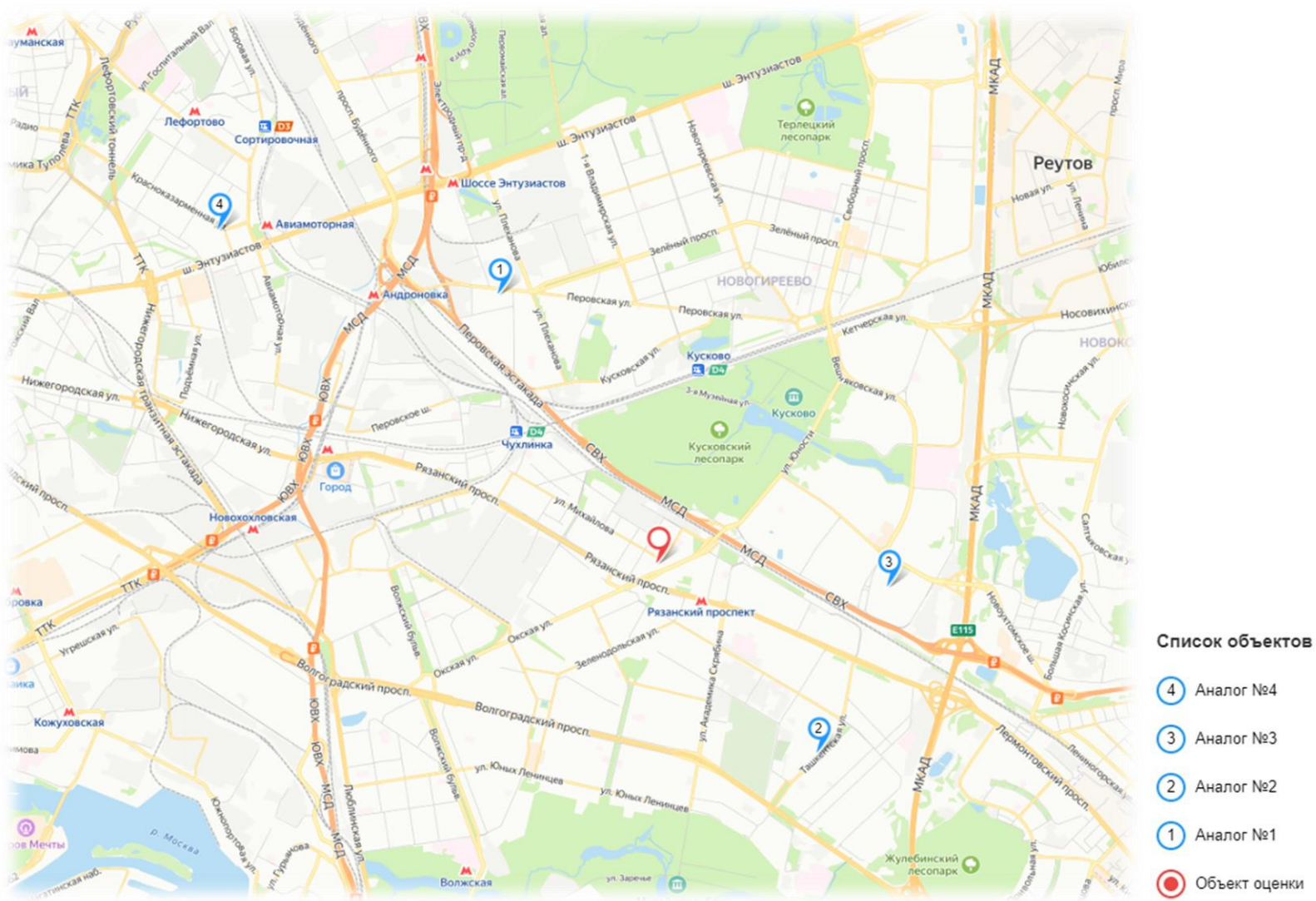
№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал
	Площадь помещений, расположенных в подвале и цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	209,3
	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	45,01%
	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	283,50	365,00	193,30	200,00	255,7
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	54,99%
	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
13	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
15	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
16	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
17	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
20	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц	-	1 150 000	600 000	600 000	1 300 000
21	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	37 808	37 248	36 000	33 548
22	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	31 507	31 040	30 000	27 957
23	Коммунальные расходы (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
24	Эксплуатационные расходы фактические (без учета НДС), руб. кв. м/год	-	Не включены	Не включены	Включены	Не включены



№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
25	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов), руб./кв. м/год	-	31 507	31 040	25 473	27 957
26	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_365_m_4563534890 , т. +7 958 714-95-51	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/309980236/ , т. +7 915 422-31-03, +7 966 061-14-85	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/310891148/ , т. +7 985 700-04-80	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ritel_na_trafike_4420601385 , т. +7 958 757-94-42

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Рисунок 8.1. Местоположение оцениваемых нежилых помещений и объектов-аналогов на карте



Источник: <http://maps.yandex.ru>



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

Таблица 8.3. Элементы сравнения, по которым не имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	
Нежилые помещения торгового назначения	
	<ul style="list-style-type: none"> • состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • тип недвижимости; • транспортная доступность; • инфраструктура; • наличие (отсутствие) коммуникаций; • состояние (уровень) отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.4. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер таблицы, в которой отражено применение данной корректировки
Нежилые помещения торгового назначения		
<ul style="list-style-type: none"> • Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристика месторасположение объекта; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие отдельного входа; • Наличие витринного остекления; • Наличие (отсутствие) парковки 	<ul style="list-style-type: none"> • Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Корректировка на характеристики местоположения объекта; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на линию дома; • Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • Корректировка на этаж расположения; • Корректировка на наличие отдельного входа; • Корректировка на наличие витринного остекления; • Корректировка на наличие (отсутствие) парковки 	Таблица 8.20

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, применяемых при расчете ставки арендной платы нежилых помещений торгового назначения в рамках доходного подхода

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

Рынок нежилкой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры могут привести к положительному результату для покупателя.

В рамках настоящего Отчета корректировка на фактор цены предложения принималась на основании Справочника расчета данных для оценки и консалтинга (СРД-34) май 2024 под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, аналитического портала StatRielt и Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.. Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.5. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) для торговых помещений

№ п/п	Источник информации	минимальное значение	максимальное значение	среднее значение
1	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №34, май 2024) под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича (Торговая недвижимость)	-4,00%	-6,00%	-5,00%
2	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2024-goda	-3,00%	-6,00%	-4,00%
3	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них)	-4,20%	-11,80%	-8,00%
	Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А. (Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них) (По мнению экспертов-сотрудников банковских структур)	-4,30%	-13,50%	-8,90%
Среднее значение		-3,90%	-9,30%	-6,50%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, в рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировок на торг в размере **-6,50%**.

Корректировка на местоположение

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета (раздел 7.2.3 Отчета). Расчет корректировки представлен к таблице ниже.

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

Таблица 8.6. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики местоположения	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Перовская ул., 8к1	г. Москва, Ташкентская ул., 18К1	г. Москва, Вешняковская ул., 39БС1	г. Москва, Красноказарменная ул., 16
	ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Перово	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки	ВАО, р-н Лефортово
	ст. м. "Окская"	ст. м. "Шоссе Энтузиастов"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"	ст. м. "Авиамоторная"



Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)		-10,14%	9,41%	9,41%	-10,14%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета (раздел 7.2.3 Отчета). Расчет корректировки представлен к таблице ниже.

Таблица 8.7. Расчет корректировки на удаленность от метро для объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро объекта (%)		8,57%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на линию дома была введена на основании данных аналитического портала Statrielt.

Таблица 8.8. Величина корректировки на линию дома

Показатель	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,91	0,88

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>

Расчет корректировка на линию дома представлен в таблице ниже.

Таблица 8.9. Величина корректировки на линию дома

Объект оценки/Объект-аналог	1-я линия	1-я линия (второстепенной улицы)	2-я линия
1-я линия	0,00%	16,28%	28,21%
1-я линия (второстепенной улицы)	-14,00%	0,00%	
2-я линия	-22,00%	28,21%	0,00%

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 дома.

Таблица 8.10. Корректировка на линию дома

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	28,21%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Описание корректировки приведено выше по тексту Отчета в Разделе 7.2.3.

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

Таблица 8.11. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь общая, кв. м	283,50	365,00	193,30	200,00	465,00
Корректировка, %	-	4,65%	-6,66%	-6,09%	9,32%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение по этажам

Цена предложения объекта нежилой недвижимости в сегменте встроенных помещений зависит от расположения на этаже. Помещения на первом этаже имеют больший рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа, определялась на основании анализа рынка, опубликованного на аналитическом портале Statrielt.

Таблица 8.12. 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 и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,84	0,81
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,01	0,97
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,95	0,91

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3597-na-etazh-raspolzheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на распределение помещений по этажам (уровням).

Таблица 8.13. Внесение корректировки на общую площадь при расчете арендной ставки

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал
Доля помещений, расположенных в цоколе и подвале, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	45,01%
Доля помещений, расположенных на первом этаже, %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	54,99%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	9,35%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие отдельного входа была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.



Таблица 8.14. Величина корректировки на наличие отдельного входа

Объект оценки / Объект аналог	Отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Отдельный вход есть	0,00%	4,00%
Отдельного входа нет	-3,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие отдельного входа.

Таблица 8.15. Корректировка на наличие отдельного входа

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие витринного остекления

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие витринного остекления была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.16. Величина корректировки на наличие витринного остекления

Объект оценки / Объект аналог	Витринное остекление есть	Витринного остекления нет
Витринное остекление есть	0,00%	8,00%
Витринного остекления нет	-7,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие витринного остекления.

Таблица 8.17. Корректировка на наличие отдельного входа

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка на наличие витринного остекления (%)		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на наличие (отсутствие) парковки была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.

Таблица 8.18. Величина корректировки на наличие (отсутствие) парковки

Объект оценки / Объект аналог	Организованная парковка	Стихийная парковка	Без парковки
Организованная парковка	0,00%	4,00%	9,00%
Стихийная парковка	-4,00%	0,00%	5,00%
Без парковки	-8,00%	-5,00%	0,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, 2024 г. Лейфер Л.А.; расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом, в стоимости объектов-аналогов были внесены корректировки на наличие (отсутствие) парковки.

Таблица 8.19. Корректировка на наличие (отсутствие) парковки

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		-4,00%	-4,00%	-4,00%	0,00%

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Расчет ставки арендной платы

Исполнитель провел расчет ставки арендной платы в рамках доходного подхода с применением элементов метода прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Ставка арендной платы определялась как средневзвешенная величина скорректированных арендных ставок 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 ставки арендной платы единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных ставок 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.

Характеристика объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведена в таблице выше по тексту Отчета (см. Таблица 8.2), расчеты величины справедливой арендной ставки для оцениваемых помещений – в таблицах ниже (см. Таблица 8.20).



Таблица 8.20. Расчет величины арендной ставки для нежилого помещения торгового назначения

№ 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 помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	31 507	31 040	25 473	27 957
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	31 507	31 040	25 473	27 957
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	31 507	31 040	25 473	27 957
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	31 507	31 040	25 473	27 957
	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-6,50%	-6,50%	-6,50%	-6,50%
6	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	29 459	29 022	23 817	26 140
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024	Декабрь 2024
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	29 459	29 022	23 817	26 140
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, Перовская ул., 8к1	г. Москва, Ташкентская ул., 18К1	г. Москва, Вешняковская ул., 39БС1	г. Москва, Красноказарменная ул., 16
		ЮВАО, р-н Рязанский	ВАО, р-н Перово	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки	ВАО, р-н Перово

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Шоссе Энтузиастов"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"	ст. м. "Авиамоторная"
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	-10,14%	9,41%	9,41%	-10,14%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	26 470	31 754	26 058	23 488
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,57%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 739	31 754	26 058	23 488
10	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	28,21%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	28 739	31 754	33 408	23 488
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	283,50	365,00	193,30	200,00	465,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	4,65%	-6,66%	-6,09%	9,32%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	30 077	29 639	31 375	25 676
12	Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале и цоколе %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	45,01%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	54,99%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	9,35%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	30 077	29 639	31 375	28 077
13	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	29 174	28 749	30 433	27 235
	Наличие витринного остекления	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
14	Корректировка на наличие витринного остекления (%)		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год		27 132	26 737	28 303	25 328
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка
15	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		-4,00%	-4,00%	-4,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год		26 047	25 667	27 171	25 328
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
16	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	26 047	25 667	27 171	25 328
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
17	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	26 047	25 667	27 171	25 328
	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 ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	26 047	25 667	27 171	25 328
	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	26 047	25 667	27 171	25 328
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	43,87%	36,57%	64,20%	45,31%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,28	2,73	1,56	2,21

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,97%	31,15%	17,74%	25,14%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки (без НДС), руб./кв. м/год						25 947

Источник: расчеты и результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"



Определение арендуемой площади

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

Исполнитель проанализировал данные объекта оценки относительно величины арендопригодной площади для сдачи в коммерческий наем. В рамках Отчета Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды на нежилые помещения, на основании которых Исполнителем был подготовлен Реестр арендаторов. Реестр арендаторов представлен в Таблица 3.4 Раздела 3 настоящего Отчета об оценке.

В соответствии с Реестром общая площадь помещений, которые сданы в долгосрочную аренду, по состоянию на дату оценки составляет 630,80 кв. м (часть комнаты №5, площадью 379,3 кв. м., комнаты №№6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, часть комнаты №28, площадью 23 кв. м., общей площадью – 630,8 кв. м., расположенные на первом этаже), помещения, которые сданы в краткосрочную аренду, по состоянию на дату оценки составляют 66,00 кв. м (нежилое помещение площадью 40 кв. м, расположенные на 1 этаже и нежилое помещение площадью 26 кв. м, расположенные на 1 этаже), также по данным Заказчика на дату оценки есть вакантные помещения: 283,50 кв. м (этаж 1).

Прогноз величины арендных ставок

При определении прогноза изменения (индексации) величины арендных ставок Исполнитель руководствовался следующим:

- величина изменения арендных ставок за помещения, по которым на дату оценки заключены договор аренды, согласно условиям договора аренды предусмотрена ежегодная индексация на уровне 4% согласно Договору аренды № /36471/24 от 19.09.2024 г. и 10% согласно Договору аренды № 10-10АПаП от 15.10.2024 г. и Договору аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.;
- величина изменения арендных ставок за вакантные помещения была принята на основании аналитических данных о величине индексации¹¹⁵ в размере 7,0% в год.

Таким образом, Исполнитель определил темп изменения арендных ставок за вакантные помещения в оцениваемом помещении в течение прогнозного периода и в постпрогнозном периоде — на уровне — 7,00% (среднее значение).

Таблица 8.21. Индексация договоров аренды торговой недвижимости

Показатель	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Индексация договоров аренды коммерческой недвижимости	3,00%	10,00%	6,50%
Индексация договоров аренды торговой недвижимости	5,00%	10,00%	7,50%
Средне значение	4,00%	10,00%	7,00%

Источник: <http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>; <https://aleks-realty.ru/commercial-terms/kakaya-indeksatsiya-v-dogovore-arendy-yavlyaetsya-priemletoj?ysclid=lpjnx3phtn672606995>

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

¹¹⁵ См. Таблица 8.21.



Таблица 8.22. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата с 10.12.2024 по 09.12.2025 г., руб./мес, без НДС	Выручка в 1-й прогнозный период с 10.12.2024 по 09.12.2025 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 2-й прогнозный период с 10.12.2024 по 09.12.2025 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 3-й прогнозный период с 10.12.2025 по 09.12.2026 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 4-й прогнозный период с 10.12.2026 по 09.12.2027 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	Выручка в 5-й прогнозный период с 10.12.2027 по 09.12.2028 г. руб./год, без учета НДС и без учета эксплуатационных расходов	пп
1	630,80	1 267 120	15 205 439	18 269 194	18 999 961	19 759 960	20 550 358	21 372 372
2	40,00	29 854	358 247	394 071	433 478	476 826	524 509	576 960
3	26,00	91 666,67	1 093 973	1 125 014	1 237 515	1 361 267	1 497 393	1 647 133
	696,80	1 388 138,20	16 657 658	19 788 278	20 670 955	21 598 052	22 572 260	23 596 465
	Вакантная площадь							
1	283,50		7 356 093	7 871 019	8 421 991	9 011 530	9 642 337	10 317 301
	ИТОГО		24 013 751	27 659 298	29 092 945	30 609 582	32 214 597	33 913 765

Источник: данные Заказчика



8.2.3. Этап 3. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в Приложении 2 к При эффективном менеджменте 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%.

Часть помещений оцениваемого торгового помещения с арендопригодной площадью 696,80 кв. м по состоянию на дату оценки сданы в аренду, а с арендаторами заключен долгосрочный договор аренды и краткосрочные договоры аренды, Исполнитель в рамках настоящего Отчета принял уровень недозагрузки равным 8,60%, что соответствует фактической загрузке объекта.

Величина ДВД от вакантных помещений (283,50 кв. м), входящих в состав объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

Дпр — прочие доходы.

Потери арендной платы от недоиспользования площадей 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 потерь¹¹⁶:

- 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.

Определение величины недозагрузки

По состоянию на дату проведения оценки часть оцениваемого помещения площадью 630,80 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору. Помещения площадью 66,00 кв. м сданы в аренду по краткосрочным договорам аренды.

По состоянию на дату оценки 283,50 кв. м площадей остаются вакантными (28,92% от общей арендопригодной площади).

Таким образом, учитывая, что текущий уровень недозагрузки выше рыночного, Исполнителем было принято решение дозагрузить вакантные площади.

В соответствии с данными открытых источников, Исполнитель установил, что среднерыночный уровень недозагрузки торговых помещений в среднем составляет **8,60%**.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 8.23. Расчет уровня вакантности для торговых помещений

Источник	Торговые (среднее)	Ссылка на источник информации
Nikoliers	6,90%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-2024-torgovaya-nedvizhimost-torgovye-tsentry/
Knight Frank	6,50%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-3-kvartal-2024
СтатРиелт	4,00%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigoznykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda
IBC	8,00%	https://ibcrealestate.ru/research/2024-q3-torgovaya-nedvizhimost-/
Commonwealth Partnership	8,70%	https://www.cmwp.ru/cwiq/reviews/analiticheskie-materialy/marketbeat/
CORE.XP	11,90%	https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024
Экономический научный журнал "Оценка инвестиций" Онлайн-сервис АФОС (РФ)	12,00%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/commercial-density-2024
Среднее значение	8.60%	

Источник: анализ информации АО "НЭО Центр"

Для вакантных площадей величина недозагрузки была введена на уровне рыночных данных 8,60%, т. к. текущий уровень недозагрузки¹¹⁷ площадей выше среднерыночных данных. Таким образом, доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить составляет **70,26%**¹¹⁸ от общей площади вакантных помещений.

Определение величины действительного валового дохода от объекта оценки представлено в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.36).

8.2.4. Этап 4. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹⁹. 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"¹²⁰ 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 договора аренды и дополнительные соглашения к данному договору на оцениваемое помещение. В ходе анализа условий договора Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

- эксплуатационные и коммунальные расходы для вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду;
- налог на имущество;

¹¹⁷ Текущий уровень недозагрузки составляет 28,93%

¹¹⁸ $70,26\% = (28,93\% - 8,60\%) * 980,30 / 283,50$, где:
28,93%, 8,60% — текущий и рыночный уровень недозагрузки,
980,30 кв. м, 283,50 кв. м — арендопригодная площадь помещений всего и вакантных помещений

¹¹⁹ Оценка недвижимости / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

¹²⁰ Федотова М. А., Рослова В. Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.



- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;
- агентское вознаграждение;
- расходы на управляющую компанию.

Величина эксплуатационных и коммунальных расходов

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

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

В рамках настоящего Отчета величина эксплуатационных и коммунальных расходов для вакантных помещений принималась на основании рыночных данных.

Расчет величины эксплуатационных расходов по рынку представлен в таблицах ниже.

Таблица 8.24. Среднерыночная величина операционных расходов

Источник информации	Операционные расходы для торговых помещений класса В для г. Москвы, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	Операционные расходы для торговых помещений класса В для Московской области, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)
Операционные расходы	9 659,00	8 307,00
в том числе		
Эксплуатационные расходы	6 318,00	5 433,00

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г.

Таблица 8.25. Структура операционных расходов

Источник информации	Величина, руб./ кв. м/год (с учетом НДС)	Величина, руб./ кв. м/год (без учета НДС)
Переменная часть	5 433,00	4 527,50
Постоянная часть (не облагается НДС)	2 874,00	2 874,00
Итого	8 307,00	7 401,50

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г.

Таблица 8.26. Величина операционных расходов

Источник информации	Величина для торговых помещения (класса В), руб./кв. м/год (без учета НДС)
Эксплуатационные расходы	3 395,63
Коммунальные платежи	1 131,88
Постоянные расходы	2 874,00
Итого	7 401,50

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г.

Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов представлен в таблице ниже.

Таблица 8.27. Расчет величины эксплуатационных и коммунальных расходов

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	980,30
2	Арендопригодная площадь	кв. м	980,30

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
3	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	кв. м	696,80
4	Площадь вакантных помещений и мест общего пользования, потенциально невозможных для сдачи в аренду	кв. м	283,50
5	Величина эксплуатационных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	286 271 ¹²¹
6	Величина коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	95 424 ¹²²
7	Величина эксплуатационных и коммунальных расходов	руб./кв. м/год (без учета НДС)	381 695

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таким образом величина эксплуатационных и коммунальных расходов составляет 286 271 руб./кв. м/год, 95 424 руб./кв. м/год соответственно.

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 Закону г. Москвы №64 от 5 ноября 2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20 ноября 2019 г.), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

1. административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
2. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
3. расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
4. объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также

¹²¹ 286 271 = 980,30 x 8,60% x 3 395,63, где 980,30 - Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, 8,60% - Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % (см. Таблица 8.23), 3 395,63 - Эксплуатационные расходы (см. Таблица 8.26, Таблица 8.27)

¹²² 95 424 = 286 271 = 980,30 x 8,60% x 1 131,88, где 980,30 - Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м, 8,60% - Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, % (см. Таблица 8.23), 1 131,88 - Коммунальные платежи (см. Таблица 8.26, Таблица 8.27)



объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

5. жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
6. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
7. нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы №700-ПП от 28.11.2014 г. (с изменениями на 23.11.2021 г. №1833-ПП)¹²³ оцениваемое нежилое помещение не входит в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2023 год.

Таким образом, в рамках данного Отчета, для оцениваемого объекта недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки.

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 справедливой стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода.

Таким образом, величина налога на имущество составила **4 268 322 руб. в 1-й прогнозный период.**

¹²³ <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/47514220/>

Таблица 8.28. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение в 1-й прогнозный период
1	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.32)	руб. без НДС	197 303 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.32)	руб. без НДС	190 726 233
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.32)	руб. без НДС	194 014 617
4	Ставка налога на имущество, 2,2% от среднегодовой балансовой стоимости	%	2,2%
5	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	4 268 322

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как Росгосстрах, СОГАЗ, Ингосстрах, Согласие и ВТБ страхование, находится в диапазоне 0,01–4,80% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 8.29. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Росгосстрах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингосстрах	0,01%	4,80%	2,40%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
Среднее значение	0,04%	1,61%	0,67%

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 **83 426 руб./год в 1-й прогнозный период**.

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

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

Таблица 8.30. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	197 303 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	190 726 233
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	194 014 617
Величина расходов на страхование	%	0,04%
Расходы на страхование (0,04% от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	83 426

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



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 характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки 29.11.2024 г. — 14,7800%¹²⁴);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет¹²⁵).

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 НДС¹²⁶;

D_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%¹²⁷);

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.

¹²⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

¹²⁵ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹²⁶ См. Таблица 8.32-Таблица 8.33.

¹²⁷ 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%.

Таблица 8.31. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2024	2025	2026
Инфляция	7,96%	5,59%	4,17%
Прогнозный период	0,06	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	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
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	0,94
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,2332

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.32. Расчет первоначальной стоимости строительно-монтажных работ оцениваемого объекта

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-za-m2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	30 000	40 000	https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://www.informcad.ru/services/stroitelstvo-zdaniy/stroitelstvo-torgovyh-centrov
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м с НДС	26 000	31 333	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		23 889	
Общая площадь	кв. м		980,30	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		23 418 278	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 8.33. Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт) объекта капитального строительства

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	10.12.2024
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	14,7800%
Площадь объекта оценки, кв. м	980,3
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	23 418 278



Наименование показателя	Данные
Доля СМР в стоимости строительства, % ¹²⁸	75,00%
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	17 563 708
Удельный вес "короткоживущих" элементов ¹²⁹	0,5
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет ¹³⁰	20
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	2 634 556
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2332
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	5 883 555
Фактор фонда возмещения	0,0100
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	58 949

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение расходов на агентские вознаграждения

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

В рамках Отчета уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесечная¹³¹ арендная плата от сданных площадей и равен 8,33%¹³² от годовой арендной платы. Расчет расходов на агентские вознаграждения приведен в таблице ниже по тексту Отчета (Таблица 8.36).

Определение расходов на вознаграждение управляющей компании

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка¹³³, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы и предоставляющих услуги по комплексному управлению

¹²⁸ 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

¹²⁹ 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%.

¹³⁰ Александров В. Т., Арdziнов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

¹³¹ <http://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

¹³² <http://kvadroom.media/archive/43609/>

¹³³ "ДОТ Менеджмент", "Цепелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОТЕЛЬ", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (ИП) (ИНН 50/012/2017)
Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
ic9589f7-dd93-4a32-ab9-8f1e177fee5

зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты услуг управляющей компании составляет 1,5–5,0% от действительного валового дохода.

Таблица 8.34. Размер вознаграждения УК объектов коммерческой недвижимости (property management), % от арендной ставки

Характеристики	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Вознаграждение управляющей компании	1,50%	5,00%	3,25%

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

В рамках настоящего Отчета оплата услуг управляющей компании принята на уровне максимального значения в размере 5% от действительного валового дохода, поскольку объект имеет небольшую площадь.

Таким образом, величина расходов на управляющую компанию составила **1 091 312 руб./год** в первый прогнозный период.

8.2.5. Этап 5. 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 Таблица 8.36.

8.2.6. Этап 6. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования — ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем¹³⁴.

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования для оцениваемого объекта рассчитывается на основе текущей доходности (или ставки капитализации), увеличенной на темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива¹³⁵.

Таким образом, расчет ставки дисконтирования проводился по формуле:

$$O_n = K_k + I,$$

где:

K_к - текущий коэффициент (ставка) капитализации, %;

I - среднегодовой темп роста стоимости актива (уровень инфляции в постпрогнозном периоде), %.

Определение коэффициента капитализации и темпа среднегодового роста стоимости оцениваемого актива представлено ниже.

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), Исполнителем было принято

management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

¹³⁴ Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

¹³⁵ "Оценка доходной недвижимости" под ред. Грибовского С. В. — М.:, 2000 г.



решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения – **10,15%**.

Таблица 8.35. Расчет коэффициента капитализации

№	Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
1	Nikoliers	11,00%	12,00%	11,50%	https://nikoliers.ru/analytics/iii-kvartal-rossiya-moskva-sankt-peterburg-rynok-investitsiy/
2	CORE.XP	11,50%	12,50%	12,00%	https://rentnow.ru/analytics/investitsii-v-nedvizhimost-rossii-iii-kvartal-2024
3	Statrielt	7,00%	9,00%	8,00%	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
4	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
5	АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г.	7,00%	12,00%	9,50%	https://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024
6	"Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 7-е издание" (Помещения торгового назначения)	9,07%	12,72%	10,81%	https://abn-consult.ru/sedmoi-spravochnik
7	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. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
		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. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024
		7,60%	14,40%	11,00%	
Среднее значение		8,32%	11,97%	10,15%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Определение среднегодового темпа роста стоимости оцениваемого актива

Среднегодовой темп роста стоимости оцениваемого актива основывался на анализе рынке коммерческой недвижимости Москвы и прогнозе инфляции, при составлении которого 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. Темп среднегодового роста стоимости оцениваемого актива за счет роста инфляции по состоянию на 2044 г. приведен в таблице ранее (см. Таблица 8.36).

Таким образом, ставка дохода на инвестиционный капитал (Op) для объекта оценки составляет:

Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5

Страница 133 из 306

$$O_n = 10,15\% + 4,00\% = 14,15\%.$$

8.2.7. Этап 7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.

Прогнозный период

При дисконтировании потоков доходов/расходов расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$FV = \frac{I}{(1+O_n)^{n-0,5}},$$

где:

FV — фактор текущей стоимости;

O_n — ставка дисконтирования;

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

Производя дисконтирование спрогнозированного потока доходов/расходов, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (года), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено на середину периода.

Далее определяется текущая стоимость денежного потока для каждого периода путем умножения фактора текущей стоимости (для доходов и расходов) на величину чистого операционного дохода в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период. Расчет терминальной стоимости (стоимости постпрогнозного периода)

Расчет терминальной стоимости объекта был произведен методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (все эти требования будут выполняться для рассматриваемого объекта недвижимости в постпрогнозном периоде).

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если¹³⁶:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость¹³⁷.

¹³⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹³⁷ МСО 2007. — М.: РРО, 2008, стр. 190.



Учитывая тип недвижимости и период определения остаточной стоимости, Исполнитель определил ставку капитализации в постпрогнозном периоде для объекта оценки на уровне **10,15%** на основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы (расчет приведен в Таблица 8.35).

Агентское вознаграждение (комиссионные расходы) при продаже объекта

Предполагается, что реализацией оцениваемого объекта в постпрогнозном периоде будет заниматься сторонняя организация. Комиссионные расходы представляют собой расходы, которые несет собственник, оплачивая услуги риелторов по организации ими реализации площадей.

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что величина затрат, связанных с реализацией имущества, составляет 1,0%–2,0%.¹³⁸ В рамках настоящего отчета, учитывая площадь объекта, Исполнителем принято решение принять величину комиссионных расходов при продаже объекта в постпрогнозном периоде на уровне среднего значения в размере 1,5%.

8.2.8. Этап 8. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

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

197 303 000 (Сто девяносто семь миллионов триста три тысячи) руб.



Таблица 8.36. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Период Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
		10.12.2024 09.12.2025	10.12.2025 09.12.2026	10.12.2026 09.12.2027	10.12.2027 09.12.2028	10.12.2028 09.12.2029	
1	Продолжительность периода, лет	1	1	1	1	1	1
2	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30
3	Общая арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30	980,30
3.1.	Арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды	696,80	696,80	696,80	696,80	696,80	696,80
3.2.	Арендопригодная площадь вакантных помещений	283,50	283,50	283,50	283,50	283,50	283,50
4	Текущий уровень недозагрузки помещений, %	28,92%	28,92%	28,92%	28,92%	28,92%	28,92%
5	Уровень недозагрузки в соответствии с рыночными данными, %	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%
6	Величина арендной ставки за 1 кв. м помещений, занятых арендаторами, руб./кв. м/год без НДС	23 906	28 399	29 666	30 996	32 394	33 864
7	Величина рыночной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./кв. м/год без НДС	25 947	27 764	29 707	31 787	34 012	36 393
8	Темпы роста арендной ставки, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
9	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов, без НДС (20%)), руб./год, в том числе:	24 013 751	27 659 298	29 092 945	30 609 582	32 214 597	33 913 765
9.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	16 657 658	19 788 278	20 670 955	21 598 052	22 572 260	23 596 465
9.2.	ПВД от платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы)	0	0	0	0	0	0
9.3.	ПВД от вакантных помещений	7 356 093	7 871 019	8 421 991	9 011 530	9 642 337	10 317 301
10	Доля вакантных помещений, которые можно дозагрузить (разница между текущей загрузкой и рыночной), %	70,26%	70,26%	70,26%	70,26%	70,26%	70,26%
11	Уровень недосбора арендной платы для помещений, по которым заключены договоры аренды	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
12	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	21 826 233	25 318 654	26 588 456	27 929 779	29 347 208	30 845 658
12.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	16 657 658	19 788 278	20 670 955	21 598 052	22 572 260	23 596 465
12.2.	ДВД от платы с торгового оборота (процентная часть арендной платы)	0	0	0	0	0	0
12.3.	ДВД от вакантных помещений	5 168 575	5 530 375	5 917 502	6 331 727	6 774 947	7 249 194
13	Расчетная остаточная балансовая стоимость на начало периода (НДС не учитывается), руб.	197 303 000	190 726 233	184 149 467	177 572 700	170 995 933	177 572 700
14	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода (НДС не учитывается), руб.	190 726 233	184 149 467	177 572 700	170 995 933	164 419 167	170 995 933
15	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость (НДС не учитывается), руб.	194 014 617	187 437 850	180 861 083	174 284 317	167 707 550	174 284 317
16	Темпы роста эксплуатационных расходов, %	7,96%	5,59%	4,17%	4,00%	4,00%	4,00%
17	Эксплуатационные расходы	(286 271)	(286 271)	(286 271)	(286 271)	(286 271)	(286 271)
18	Коммунальные расходы	(95 424)	(95 424)	(95 424)	(95 424)	(95 424)	(95 424)
19	Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год (% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости)	(83 426)	(80 598)	(77 770)	(74 942)	(72 114)	(74 942)
20	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	(58 949)	(58 949)	(58 949)	(58 949)	(58 949)	(58 949)
21	Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	(4 268 322)	(4 123 633)	(3 978 944)	(3 834 255)	(3 689 566)	(3 834 255)
22	Агентское вознаграждение, руб./год без НДС	(430 715)	-	-	-	-	-
23	Расходы на управляющую компанию	(1 091 312)	(1 265 933)	(1 329 423)	(1 396 489)	(1 467 360)	(1 542 283)
24	Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	(6 314 417)	(5 910 807)	(5 826 780)	(5 746 330)	(5 669 684)	(5 892 124)
25	Чистый операционный доход объекта (без учета НДС), руб.	15 511 816	19 407 847	20 761 676	22 183 450	23 677 524	24 953 535
26	Ставка дисконтирования, %						14,15%
27	Коэффициент капитализации в постпрогножном периоде, %						10,15%
28	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода (без учета НДС), руб.						245 847 635
29	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), %						1,50%
30	Затраты связанные с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						3 683 715

№ п/п	Период Показатель	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Постпрогнозный период
		10.12.2024 09.12.2025	10.12.2025 09.12.2026	10.12.2026 09.12.2027	10.12.2027 09.12.2028	10.12.2028 09.12.2029	
31	Стоимость реверсии в конце прогнозного периода с учетом затрат связанных с реализацией имущества (агентские вознаграждения), руб.						242 159 920
32	Фактор текущей стоимости, в долях	0,8760	0,8760	0,8760	0,8760	0,8760	
33	Итоговый фактор текущей стоимости, в долях	0,9360	0,8199	0,7183	0,6293	0,5513	0,5160
34	Текущая стоимость денежного потока (без учета НДС), руб.	14 518 598	15 913 418	14 913 261	13 959 291	13 052 529	124 946 095
35	Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без учета НДС), руб., в то числе:						197 303 000
36	Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС), руб.						236 764 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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



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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	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	1	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	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		9		9	
Общая сумма положительных критериев				18	
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		50%		50%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

В рамках проведения настоящей оценки при расчете справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель применял доходный и сравнительный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по его мнению, выборке объектов недвижимости.

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):

220 402 000 (Двести двадцать миллионов четыреста две тысячи) 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	243 499 000	0,5	121 750 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	197 303 000	0,5	98 652 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	-	-
4	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			220 402 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в отношении объекта 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, а также с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI утвержденных приказами №200, Минэкономразвития России от 14.04.2022 г.; ФСО №7, утвержденного приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 11.07.2016 №111н;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

Т. А. Соломенникова

**Партнер,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-001/2023-130288544 от 05.06.2023 г.;
- копия Договора аренды на нежилое помещение № /36471/24 от 19.09.2024 г.;
- копия Договора аренды № 10-10АПаП от 15.10.2024 г.;
- копия Договора аренды №2П/АП-02 от 18.10.2024 г.;
- копия поэтажного плана от 09.03.2004 г.;
- информация консультационного характера.

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (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;
- www.cbr.ru;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru;
- www.move.ru;
- www.statrael.ru;
- www.kf.expert.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"







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

Сайт: 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



Сулова С. В.





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»

М.П.

Для документарного страхования

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

должность

Горин Александр Сдуарлович

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



DOVERIE. PARTNERSTVO. REZULTAT.


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, Новинский бульвар, 31







**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

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.01.2017 г.





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. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosomet.ru, mail@srosomet.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 знаний в области оценочной деятельности: диплом III-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 выдавалось 35 (тридцать пять) положительных экспертных заключений.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 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"


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 05.06.2023, поступившего на рассмотрение от 05.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер:	77:04-0002007-4008
Номер кадастрового квартала:	77:04-0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3073/12; Инвентарный номер I 01.03.2004 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 37680
Адрес:	Росси́йская Федера́ция, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Рязанский, улица Паперника, дом 7, корпус 2, помещение 1/Н
Площадь:	980.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	42701505.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04-0002007:1053
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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 394679746364E167A43C6A8E478 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025	инициалы, фамилия



Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008		
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 НАИМНОВАННИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3048797483AE107A47C5ADBEA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023	

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

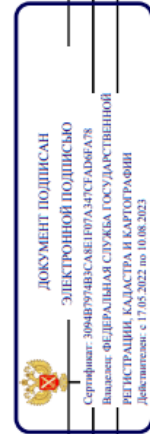
		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544			
Катастровый номер: 77:04:0002007-4008			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
	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 77:04:0002007-4008-77/051/2020-4 04.09.2020 15:13:56
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:		Аренда
	дата государственной регистрации:		21.01.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-01/04-1242/2004-70
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.10.2004 по 30.09.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Агроспект", ИНН: 7715277300
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от «20» августа 2008 г. № 5 к договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 17.10.2008, номер государственной регистрации: 77-77-04/069/2008-878
			Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 29.06.2009, номер государственной регистрации: 77-77-04/084/2009-987

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304b7974b5a6e707a47c5d8678</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	



Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего листов выписки: 8	
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер: 77-04-0002007-4008	
<p>Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения, № 131, выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 24.03.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/014/2016-1127/1</p> <p>Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения, № 131, выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 04.05.2017, номер государственной регистрации: 77-04:0002007-4008-77/004/2017-1</p> <p>Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агрооспект», выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 18.11.2005, номер государственной регистрации: 77-77-04/132/2005-566</p> <p>Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г., выдан 04.10.2004</p> <p>Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г. между ООО "СпектрИнвест" и ООО "Агрооспект", к договору аренды от 04.10.2004 № 131, выдан 29.09.2006, дата государственной регистрации: 28.12.2006, номер государственной регистрации: 77-77-04/118/2006-971</p> <p>Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 25.06.2008, номер государственной регистрации: 77-04/049/2008-063</p> <p>Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131., выдан 04.10.2004, дата государственной регистрации: 25.06.2008, номер государственной регистрации: 77-77-04/049/2008-064</p> <p>Дополнительное соглашение № 14 от 06.10.2020 к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, № 14, выдан 06.10.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004, № 15, выдан 20.01.2021</p>	

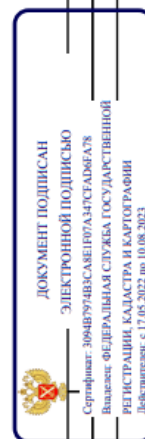


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8	
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544	
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008	
	<p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, № 16, выдан 17.02.2022, дата государственной регистрации: 20.04.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/051/2022-10</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору №131 аренды нежилого помещения от "04" октября 2004 года, № 17, выдан 15.06.2022, дата государственной регистрации: 06.07.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/051/2022-11</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору №131 аренды нежилого помещения от 04 октября 2004 года, № 18, выдан 10.01.2023, дата государственной регистрации: 03.02.2023, номер государственной регистрации: 77:04:0002007:4008-77/060/2023-12</p> <p>данные отсутствуют</p>
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 складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4	
4.1	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	04.09.2020 18:42:45
номер государственной регистрации:	77:04:0002007:4008-77/051/2020-6
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют




Лист 6

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела: 3
05.06.2023г. № КУВН-001/2023-130288544	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:	77:04:0002007:4008
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток", № 3936, выдан 30.12.2019, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-1 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-1, выдан 11.03.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-2 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-2, выдан 18.03.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-3 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-3, выдан 23.04.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-4 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-4, выдан 28.04.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-5 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-5, выдан 19.05.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-6 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-6, выдан 25.06.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p> <p>Измен-я и допол-я № 3936-7 в Правила дов.управления ЗПИФ нед-ти, № № 3936-7, выдан 16.07.2020, зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации</p>
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 складной или электронной складной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39648797483A6E197A3474268A78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	ИННИЦЕЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 7

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 8		
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-130288544		
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30467974545619742546878 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Сведения об электронной подписи			
ФИО	Росреестр	ИНН	007706560536
Адрес	77 Москва, Москва, ул. Воронцово Поле, д. 4А	СНИЛС	
Должность		Организация	Росреестр
Номер сертификата	01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7	Сертификат выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра"
Дата и время подписания	11.09.2020 11:47:00	Дата и время проверки	17.09.2020 10:03:40
Статус подписи	Подпись действительна	Статус сертификата	Сертификат действителен
Сертификат действителен с	04.02.2020 14:56:08	Сертификат действителен до	04.05.2021 15:06:08

la Российская Федерация. Город Москва
 Семнадцатого сентября две тысячи двадцатого года

Я, Сморгунова Елизавета Анатольевна, нотариус нотариального округа: г. Москва подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/532-н/77-2020-3-706.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 300 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 600 руб.



Сморгунова

Е.А. Сморгунова



Всего прошнуровано,
 пронумеровано и скреплено
 печатью 6 (шесть)
 листов.

Нотариус

Сморгунова



АРМ "Табелитон"



Технический отчёт состояния
Нежилое помещения в составе многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г.МОСКВА, ул.Паперника, д.7, корп.2 пом. I

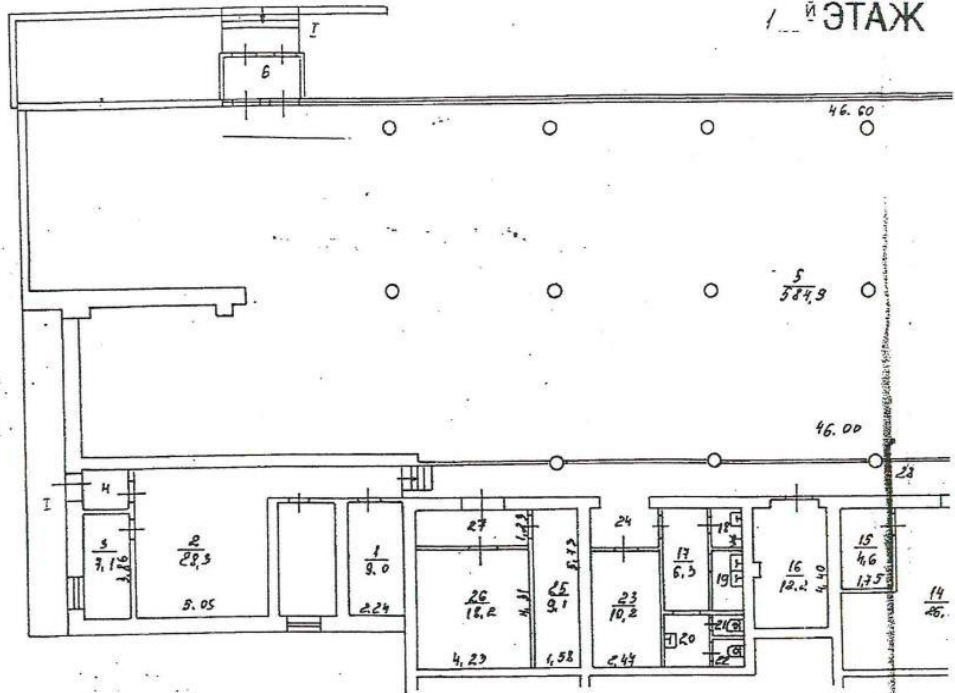
Земельный участок	
Кадастровый номер	-
1 Площадь	-
I. Общие сведения по зданию	
Кадастровый номер	77:04:0002007:4008
1 Год постройки	1967
2 Год капитального ремонта	-
3 Число этажей	12
4 Общая площадь дома	5070м2
5 Объём здания	-
6 Площадь застройки здания	-
7 Процент износа здания	-
II. Описание конструктивных элементов	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
1 Фундаменты	Ленточный
2 Стены	бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
3 Перегородки	бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
4 Перекрытия	
- междуэтажное	железобетонные
5 Кровля	плоская
6 Полы	цементная стяжка, керамическая плитка
7 Благоустройство	
- водопровод	центральный, поставщик - АО "Мосводоканал"
- отопление	центральное, поставщик ПАО "МОЭК"
- канализация	центральная, поставщик АО "Мосводоканал"
- горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП, поставщик ПАО "МОЭК"
- электроснабжение	94,4кВт, 2 ввода. Один луч находится в аварии. Поставщик АО "Мосэнергосбыт"
- лифт	
III. Сведения о помещении	
1 Собственник	ИП Абдуллин Тимур Наилевич ИНН:027716862722 долевая собственность 1/2 ИП Ялалов Илдар Зинфилович ИНН:027811591230 долевая собственность 1/2
2 Площадь объекта	980,3
3 Высота потолков	3м
4 Использование	торговые площади X5 Retail Group - "Пятёрочка"
5 Описание конструкций	
- стены	кирпичные, бетонные, из мелких бетонных блоков, крупнопанельные
- полы	цементная стяжка, керамическая плитка
- наружные ограждающие конструкции	кирпичные
Проёмы	

- окна	витринные, алюминиевый стеклопакет
- двери	алюминиевые стеклопакеты, металлические
- отделка	чистовая покраска, г/к и стеновые декоративные панели
6 Состояние помещения	
Вентиляция	приточно-вытяжная, состояние удовлетворительное кондиционирование - сплит-системы
Противопожарные мероприятия	пожарный водопровод (гидранты), огнетушители, пожарная сигнализация
Энергоснабжение	94,4кВт, 2 ввода. Один луч находится в аварии. Поставщик АО "Мосэнергосбыт"
Водоснабжение	центральная, поставщик - АО "Мосводоканал"
Канализование	центральная, поставщик АО "Мосводоканал"
Теплоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП, поставщик ПАО "МОЭК"
Маломобильные группы	пандус, поручни
Состояние наружной/прилегающей территории	хорошее, есть парковочные места
Примечания:	
Эксплуатируемая часть объекта в целом (первый этаж), выглядит удовлетворительно, состояние – хорошее, есть незначительные косметические дефекты. Энергоснабжение осуществляется по двум вводам, один луч находится в аварии, требуется ремонт.	



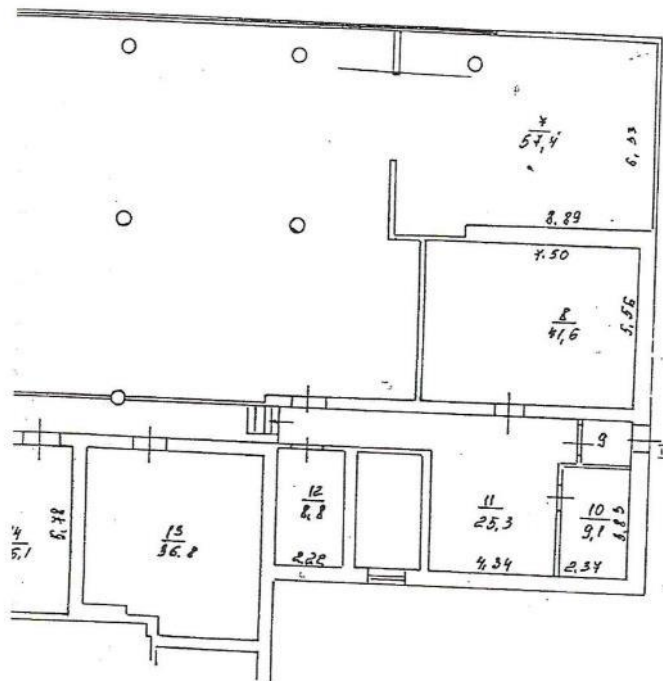
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ / ЭТАЖА кв. № _____
 КОФ. _____
 СТР. № 2 Д. № У _____
 УЛ./ПЕР. Паперника
 КВАРТ. № 3
 422 АО г. МО

1-й ЭТАЖ

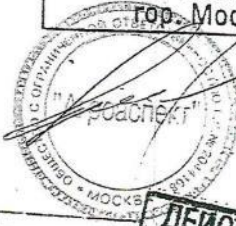


Масштаб 1:200

ПАН
 № 1
 № 3073
 МОСКВЫ



Территориальное Бюро
 технической инвентаризации
 "Юг-Восточное"
 г.р. Москвы



Полтажный план составлен по состоянию на
 « 1 » 03 200 4 г.
 План № 1
 Проверил Завьялова Елена Викторовна
 « 9 » марта 200 4 г.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА



№ строки	Квартальный (полугодовой) номер объекта или указание на то, что кварталовый (полугодовой) номер не присвоен	Вид объекта	Наименование объекта недвижимости и адресная часть земельного участка - категория земель и вид разрешенного использования	Код государства, на территории которого расположен объект недвижимости	Адрес (местоположение) объекта	Стоимость объекта	Доля от общей стоимости объекта, в процентах	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	77.04.000007-4008	Носитель размещения	Носитель размещения	RUS	109450, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, стр. 2, пом. 1	215 000 000,00	18,48	-

2020				
Энергоснабжение	Паперника 7к2	АО "Мосэнергосбыт"	58831368	01.10.2020
Теплоснабжение	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662-ТЭ	19.10.2020
ГВС	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662ГВС	19.10.2020
ХВС	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Водоотведение	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Техобслуживание	Паперника 7к2	ГБУ "Жилищник Рязанского района"	2020048Ю	25.12.2021
Фонд капитального ремонта	Паперника 7к2			
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2			
ИТОГО	Паперника 7к2			
2021				
Энергоснабжение	Паперника 7к2	АО "Мосэнергосбыт"	58831368	01.10.2020
Теплоснабжение	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662-ТЭ	19.10.2020
ГВС	Паперника 7к2	ПАО "МОЭК"	05.411662ГВС	19.10.2020
ХВС	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Водоотведение	Паперника 7к2	АО "Мосводоканал"	2200357	17.11.2020
Техобслуживание	Паперника 7к2	ГБУ "Жилищник Рязанского района"	2020048Ю	25.12.2021
Фонд капитального ремонта	Паперника 7к2			
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2	Стройучетсервис		
Текущий ремонт, прочие затраты	Паперника 7к2	ИП Александр Кучмий		
ИТОГО	Паперника 7к2			

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

Признанные в мире основные принципы оценки и определения включены в Международные стандарты оценки (МСО).

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и цели задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказывать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное заключение о стоимости¹³⁹.

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 принуждения¹⁴⁰.

Инвестиционная стоимость — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей¹⁴¹.

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 инвестиций¹⁴².

Ликвидационная стоимость — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать

¹³⁹ п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁰ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴¹ п. 60.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴² п. 60.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 маркетинга¹⁴³.

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 оценки¹⁴⁴, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком¹⁴⁵

Специальное допущение — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих¹⁴⁶.

Сравнительный (рыночный) подход — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна¹⁴⁷.

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 активом¹⁴⁸.

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 устаревания¹⁴⁹.

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 принуждения¹⁵⁰.

Наиболее эффективное использование — это такая форма использования, которая обеспечит активу наибольшую стоимость с точки зрения участника.¹⁵¹ Наиболее эффективное использование должно

¹⁴³ п. 80.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁴ п. 200.2 (а) МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁵ п. 200.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁶ п. 200.2 (b), 200.4 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁴⁷ п. 20.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁴⁸ п. 40.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁴⁹ п. 60.1 МСО 105 "Подходы и методы оценки", 2022 г.

¹⁵⁰ п. 40.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵¹ 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.¹⁵²

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 дохода¹⁵³.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹⁵⁴.

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 дохода¹⁵⁵.

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 дату¹⁵⁶.

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 перепродаже¹⁵⁷.

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 риска¹⁵⁸.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹⁵⁹.

¹⁵² п. 140.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁵³ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁵⁴ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

¹⁵⁵ Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

¹⁵⁶ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁷ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹⁵⁸ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹⁵⁹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹⁶⁰

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: учитываться будут те использования, которые были бы сочтены участниками разумными.
- Для того, чтобы учесть требование "юридической допустимости", необходимо принять во внимание любые правовые ограничения на использование актива, например, градостроительные определения / ограничения по зонированию, а также вероятность того, что эти ограничения изменятся в будущем.
- Требование о том, что использование должно быть финансово обоснованным, учитывает, принесет ли альтернативное использование актива, которое физически возможно и юридически допустимо, достаточную отдачу типичному участнику сверх отдачи в его текущем использовании — после учета затрат на перевод актива в такое альтернативное использование.

Текущее использование / существующее использование — это форма использования актива, обязательства или группы активов и/или обязательств в настоящее время. Текущее использование может быть и формой наиболее эффективного использования актива, но это не обязательно так.

При **упорядоченной ликвидации (реализации)** указывают стоимость группы активов, которая может быть реализована в процессе ликвидационной распродажи, предусмотрев разумные сроки на поиск покупателя (или покупателей), при этом продавец вынужден осуществлять продажу "в существующем состоянии" и "в месте расположения".

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



Разумный срок, отведенный на поиск покупателя (или покупателей), может варьироваться в зависимости от вида актива и рыночных условий.

Термин "**вынужденная продажа**" часто используется в обстоятельствах, когда продавец вынужден совершить продажу и, как следствие, у него нет времени на нормальный период экспозиции, а покупатели не могут провести должную проверку. Цена, которую можно получить в этих обстоятельствах, будет зависеть от характера давления на продавца и от того, почему не может быть осуществлена надлежащая экспозиция / маркетинг актива. Она также может отражать последствия для продавца от невозможности совершить продажу в течение отведенного срока. Если характер и причины давления на продавца неизвестны, то цену, которую можно получить при вынужденной продаже, нельзя будет правильно определить. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, будет отражать его конкретные обстоятельства, а не те обстоятельства, которые характерны для гипотетического заинтересованного продавца из определения рыночной стоимости. Вынужденная продажа — это описание ситуации, при которой происходит обмен, а не четко обозначенный вид стоимости.

Если требуется определить цену, которая может быть получена при вынужденной продаже, необходимо четко указать причины ограничений, влияющих на продавца, а также последствия от невозможности осуществить продажу в отведенный срок, указав соответствующие допущения. Если на дату оценки таких причин нет, они должны быть четко указаны как специальные допущения.

Предпосылка вынужденной продажи, как правило, отражает наиболее вероятную цену, которую можно получить за конкретное имущество при соблюдении всех указанных ниже условий:

- завершение продажи в короткий срок,
- актив подпадает под действие рыночных условий, действующих на дату оценки или в определенный период времени, в течение которого сделка должна быть завершена,
- и покупатель, и продавец действуют осмотрительно и осведомленно,
- продавец вынужден совершить продажу,
- покупатель имеет типичную мотивацию [к сделке],
- обе стороны действуют так, как они считают лучше для них,
- применение обычных мер по проведению маркетинга невозможно из-за отведенного короткого срока экспозиции,
- оплата будет произведена денежными средствами.

Продажи на неактивном или падающем рынке автоматически не являются свидетельствами "вынужденных продаж" просто потому, что продавец мог бы надеяться на получение лучшей цены, если бы положение улучшилось. Если продавец не вынужден продать в срок, который не позволяет осуществить надлежащий маркетинг актива, такой продавец будет считаться заинтересованным продавцом в соответствии с определением рыночной стоимости.

Хотя подтвержденные сделки "вынужденных продаж", как правило, не рассматриваются в оценках, в которых видом стоимости является рыночная стоимость, могут возникнуть трудности при выяснении того факта, что сделка между независимыми сторонами на рынке была вынужденной продажей.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям:

- 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.
- 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.

- Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
- Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
- 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)¹⁶¹.

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 цен¹⁶².

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 выгоды¹⁶³.

¹⁶¹ IFRS 1, п. 3.

¹⁶² IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

¹⁶³ IAS 38, п. 8.

Основные средства¹⁶⁴ 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 услуги¹⁶⁵.

Балансовая стоимость¹⁶⁶ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁶⁷ — 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 актива¹⁶⁸.

Инвестиционное имущество¹⁶⁹ – 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 целях¹⁷⁰.

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые

¹⁶⁴ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁵ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

¹⁶⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

¹⁶⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

¹⁷⁰ 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 факторами¹⁷¹.

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 стоимости¹⁷².

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 принуждения¹⁷³.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.¹⁷⁴

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.¹⁷⁵

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.¹⁷⁶

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.

¹⁷¹ IAS 1, п. 7.

¹⁷² п. 10.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁷³ п. 30.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁷⁴ п. 50.1 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁷⁵ п. 50.2 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

¹⁷⁶ п. 50.3 МСО 104 "Виды стоимости", 2022 г.

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 оборудование¹⁷⁷.

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 актив¹⁷⁸.

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 передаваться¹⁷⁹.

¹⁷⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

¹⁷⁸ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

¹⁷⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4



Операционная аренда – аренда, отличная от финансовой аренды¹⁸⁰.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой¹⁸¹:

- договор аренды предусматривает передачу права собственности на актив арендатору в конце срока аренды;
- арендатор имеет право на покупку актива по цене, которая, как ожидается, будет настолько ниже справедливой стоимости на дату реализации этого права, что на дату начала арендных отношений можно обоснованно ожидать реализации этого права;
- срок аренды распространяется на значительную часть срока экономической службы актива даже при отсутствии передачи права собственности;
- на дату начала арендных отношений приведенная стоимость минимальных арендных платежей практически равна справедливой стоимости актива, являющегося предметом аренды;
- сданные в аренду активы имеют такой специализированный характер, что только арендатор может использовать их без значительной модификации.

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой¹⁸²:

- 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,

¹⁸⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

¹⁸¹ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

¹⁸² Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11



является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, или того и другого. Следовательно, инвестиционное имущество генерирует потоки денежных средств в значительной степени независимо от других активов, которыми владеет предприятие. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Производство или поставка товаров или услуг (или использование имущества в административных целях) генерируют денежные потоки, которые относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки. МСФО (IAS) 16 "Основные средства" применяется для отражения недвижимости, занимаемой владельцем.

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества¹⁸³:

- 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 стандарта¹⁸⁴:

- 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.

¹⁸³ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

¹⁸⁴ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.



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 целях¹⁸⁵.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

- когда существует вероятность поступления в предприятие будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом;
- можно надежно оценить стоимость инвестиционного имущества.

Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами¹⁸⁶.

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 актива¹⁸⁷.

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.

¹⁸⁵ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁸⁶ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

¹⁸⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

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 3.5 настоящего Отчета.

Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости¹⁸⁸ объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

"Справедливая стоимость" — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения¹⁸⁹.

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)¹⁹⁰.

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 стоимости¹⁹¹.

¹⁸⁸ Фонд МСФО.

¹⁸⁹ Фонд МСФО.

¹⁹⁰ IFRS 13, п. 2.

¹⁹¹ IFRS 13, п. 3.



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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых¹⁹².

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 условиях¹⁹³.

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 обязательства¹⁹⁴.

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 образом¹⁹⁵.

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 обязательства¹⁹⁶.

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);

¹⁹² IFRS 13, п. 11.

¹⁹³ IFRS 13, п. 15.

¹⁹⁴ IFRS 13, п. 16.

¹⁹⁵ IFRS 13, п. 27.

¹⁹⁶ IFRS 13, п. 32.

- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁹⁷

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 дохода¹⁹⁸.

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

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

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

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

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

Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:¹⁹⁹

1. 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);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

¹⁹⁷ IFRS 13, п. 38.

¹⁹⁸ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

¹⁹⁹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.



Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита²⁰⁰.

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 России²⁰¹.

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.

²⁰⁰ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

²⁰¹ 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 замещения²⁰².

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

- 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;
- 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 создан²⁰³.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения²⁰⁴:

- 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;

²⁰² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

²⁰³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

²⁰⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.



- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- 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:

$$\text{СЗП} = \text{ЗЗ (ЗВ)} + \text{ПП} - \text{НИ} + \text{Сзем.уч.},$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)²⁰⁵);

НИ — накопленный износ;

Сзем.уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

²⁰⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы²⁰⁶:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 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 технологий²⁰⁷.

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:

полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта²⁰⁸.

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 активов²⁰⁹.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся²¹⁰:

- 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 целом²¹¹.

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.

²⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

²⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

²⁰⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

²⁰⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

²¹⁰ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

²¹¹ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>



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 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:

$$ЗЗ = \text{Сср.ед.} \times V,$$

где:

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

Сср.ед. — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (Сср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;

- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость²¹² 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:

$$ЗЗ = СБ \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times (1 + \text{ППР}\%) \times V(S),$$

где:

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

²¹² Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.



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

К1 — регионально-климатический коэффициент;

К2 — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К3 — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

К4 — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К5 — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

К6 — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Ппр% — 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 (К1) 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 К1 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

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 К2 приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (К3)

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 (К4)

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® (К5)

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 (К6)

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:

Со — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

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

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

Фа — 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.²¹³

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

$$ЗВ = Сб \times К,$$

где:

Сб – 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 Сб, 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 проект²¹⁴.

²¹³Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

²¹⁴ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.



Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами²¹⁵:

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

Метод аналогов — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

Метод экспертного опроса — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

Метод вмененных издержек — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров²¹⁶.

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.

²¹⁵ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

²¹⁶ <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

n — период привлечения заемных средств.

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

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

где:

i — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

K_i — доля стоимости нового строительства (Сстр) 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:

$$R = Rcc \times Дсс + Rзс \times Дзс,$$

где:

R — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

Rcc — доходность собственных средств;

Дсс — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

Rзс — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

Дзс — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (Дсс) и доли заемных средств (Дзс) 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:

$$Дсс = 0,4;$$

$$Дзс = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств (Rзс) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала Rзс 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 (Rcc)

Расчет доходности собственного капитала (Rcc) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

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"²¹⁷. "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

²¹⁷ 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.

экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"²¹⁸.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**²¹⁹.

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков²²⁰:

- 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%.

²¹⁸ Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

²¹⁹ 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.

²²⁰ В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).



Таблица 11.1. 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									
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									

№ 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
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
	Количество наблюдений	ni								
	Взвешенный итог	ki								
Итого:										
	Количество факторов	49								
Премия за риск строительства объекта, %										%

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

Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся²²¹:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

НИ — накопленный износ;

ДВ — действительный возраст, лет;

СЭС — срок экономической службы, лет;

СУ — стоимость улучшений;

УФИ — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

²²¹ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309



Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

НИ — накопленный износ;

Ифиз. — физический износ;

Ифунк.устар. — функциональное устаревание;

Иэкон.устар. — экономическое (внешнее) устаревание.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят²²²:

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

Методы определения физического износа²²³:

- 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:

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

где:

Ифиз. – 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 актива²²⁴.

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

²²² 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

²²³ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

²²⁴ 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)

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 фондов²²⁵.

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.

²²⁵ Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.



Таблица 11.2. 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 11.3. 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 относят²²⁶:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания²²⁷:

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

²²⁶ 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

²²⁷ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.



Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях²²⁸.

Методы определения неустранимого функционального устаревания²²⁹:

- 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 изданиях²³⁰.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²³¹:

- 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 изданиях²³². При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²²⁸ 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.

²²⁹ 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.

²³⁰ 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.

²³¹ 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.

²³² 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.



Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются²³³:

- 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 изданиях²³⁴. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

²³³ 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.

²³⁴ 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 замещения²³⁵.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности²³⁶:

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 учитывать²³⁷:

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;

²³⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

²³⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

²³⁷ 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 методы²³⁸:

- 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 цену²³⁹.

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.

²³⁸ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

²³⁹ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд. Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5
Страница 209 из 306

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²⁴⁰.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

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

²⁴⁰ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html



характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;



- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.



ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод²⁴¹.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать²⁴²:

- 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)²⁴³.

Основные этапы доходного подхода²⁴⁴:

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 учитываются²⁴⁵:

- 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

²⁴¹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

²⁴² Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

²⁴³ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

²⁴⁴ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

²⁴⁵ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18. Передан через Диадок 10.12.2024 16:59 GMT+03:00
fc9589f7-dd93-4a32-afb9-8f11ef77fee5
Страница 213 из 306



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 показателями²⁴⁶:

- 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 периода²⁴⁷.

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

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности²⁴⁸:

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)²⁴⁹.

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);

²⁴⁶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

²⁴⁷ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

²⁴⁸ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

²⁴⁹ 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) одновременно²⁵⁰.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения²⁵¹:

- 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;

²⁵⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

²⁵¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), 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, если²⁵²:

- 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 расходов²⁵³. Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C1 \text{ кв. м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C1 кв. м — ставка арендной платы за кв. м.

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{Па}) \times (1 - \text{Пнд}) + \text{Дпр},$$

где:

ДВД — действительный валовой доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

Пнд — потери от недоиспользования площадей;

²⁵² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁵³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.



Дпр — 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 потерь²⁵⁴:

- 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 дохода²⁵⁵.

Операционные расходы делятся²⁵⁶:

- 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;

²⁵⁴ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

²⁵⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

²⁵⁶ 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"²⁵⁷. 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),

²⁵⁷ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербаклова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.



может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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



Плата за земельный участок²⁵⁸

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

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

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

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

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

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.

²⁵⁸ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>



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 стоимости²⁵⁹. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение

благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;
- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования²⁶⁰.

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"²⁶¹.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 11.5).

Таблица 11.5. 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%

²⁶⁰ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

²⁶¹ http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042



Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

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 средства²⁶².

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 проводиться²⁶³ 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 (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- 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.

²⁶² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

²⁶³ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i — ставка дисконтирования;

n — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

$$РФ = SFF \times FV(Зс) \times Дкэ \times Дкв,$$

где:

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

Дкэ — доля короткоживущих элементов;

Дкв — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(Зс) = PV(Зс) \times Кув,$$

где:

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

Расчет значения Кув основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

Расходы на управление объектом

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

Услуги управляющей компании включают в себя:

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

Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Согласно данным профессиональных участников рынка²⁶⁴, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении

²⁶⁴ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fraga), 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".



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 11.6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

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

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

Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

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

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:

$$K = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / Ц,$$

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 K предполагает определение ставки дохода (O_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = O_n + O_f$$

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:

$$O_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода;

P — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

L — премия за низкую ликвидность объекта;

M — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

- Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.



- Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
- Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.
- Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times \text{балл}$).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 11.7. 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		n_i									
	Взвешенный итог		k_i									
	Сумма факторов		k									
	Количество факторов		10									
	Средневзвешенное значение балла		$k/10$									
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

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

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может

(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 реперофилитрование 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 11.8. 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%)		



Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

Определение нормы возврата

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

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

Метод Инвуда

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

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

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

Метод Хоскольда

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

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

где:

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

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

Метод Ринга

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

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

где:

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

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

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

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков

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

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



где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода *n*;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если²⁶⁵:

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

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

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$



где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

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

где:

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

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

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

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

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

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

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

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

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

O_n — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.



Метод капитализации доходов используется, если²⁶⁶:

- 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.



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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня 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 метод²⁶⁷ определения стоимости земли.



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 оценки²⁶⁸.

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."²⁶⁹

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"²⁷⁰.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита²⁷¹.

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 округления²⁷².

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

²⁶⁸ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

²⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

²⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

²⁷¹ Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

²⁷² 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 групп²⁷³:

- 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.

²⁷³ 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.

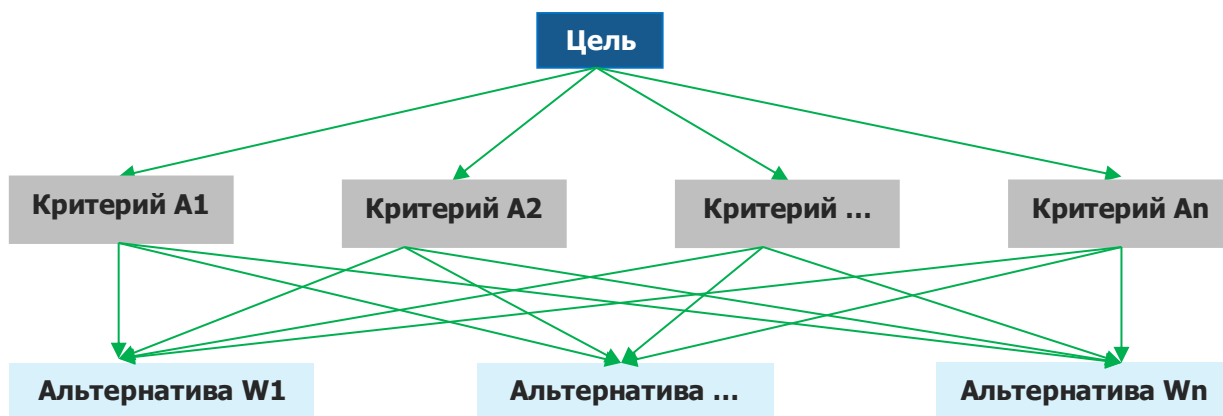
Для этого разработаны специальные анкеты:

- 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 11.9. 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.

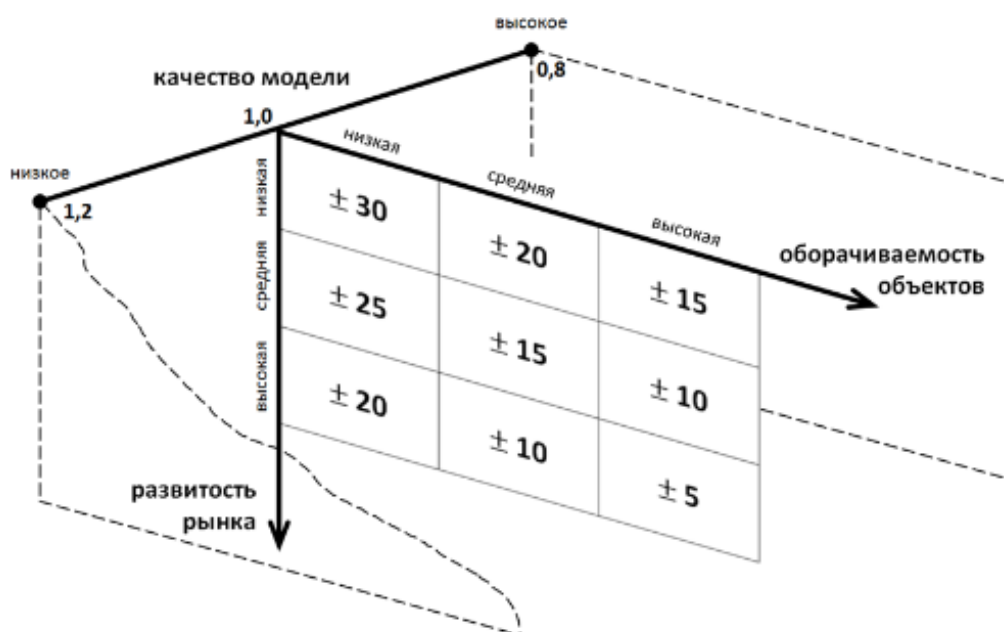


ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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"²⁷⁴ и приведенной на рисунке ниже.

Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %²⁷⁵



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.

²⁷⁴ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОJ-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

²⁷⁵ 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 11.10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d 1,2), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.11. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

d% – диапазон стоимости, %;

d_{1,2} – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).



$$C \min (\max) = C * (1 +/- d\%/100\%),$$

где:

C min (max) – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

d% – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



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

Аналог №1

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/sale/commercial/301961542/>,
тел. +7 985 404-05-94

<https://www.cian.ru/sale/commercial/301961542/>

Обновлено: вчера, 21:31 • 351 просмотр, нет за сегодня, 175 уникальных

Продается Арендный бизнес, 1 039,1 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерва, 8С1 [На карте](#)
D2 Перерва

300 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Цена за метр 288 712 ₽
Налог УСН

+7 985 404-05-94
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ZIP Realty
Суперагент

На Циан 10 лет | Объектов в работе 115

Площадь 1 039,1 м² | Этаж 1 | Прибыль 2 410 400 ₽/мес.

Категория: Торговая площадь, офис, производство и еще 2 категории...

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
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Готовый бизнес от собственника!

Локация: Юго-Восточный административный округ г. Москвы. Густонаселенный спальный район с активной инфраструктурой. Хорошая транспортная доступность рядом остановки общественного транспорта, комфортная автомобильная развязка, ближайшая станция - МЦД "Перерва" - в 15 минутах пешком. Первая линия! Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. На территории бесплатная парковка и отдельная платная зона.

Помещение расположено на 1 этаже двухэтажного панельного здания. Второй этаж: офисы и студии.

17:30 04.12.2024

https://www.cian.ru/sale/commercial/301961542/

Арендный бизнес, 1 039,1 м²

Готовый бизнес от собственника!

Локация: Юго-Восточный административный округ г. Москвы. Густонаселенный спальный район с активной инфраструктурой. Хорошая транспортная доступность рядом остановки общественного транспорта, комфортная автомобильная развязка, ближайшая станция - МЦД "Перерева" - в 15 минутах пешком. Первая линия! Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. На территории бесплатная парковка и отдельная платная зона.

Помещение расположено на 1 этаже двухэтажного панельного здания. Второй этаж: офисы и студии.

Общая площадь помещения 1 039,10 кв.м. Высокие потолки, доступ через общую входную группу здания.

- место для размещения рекламы
- вытяжка
- охранная и пожарная сигнализация

Помещение занимает якорный арендатор сеть продовольственных магазинов "Пятерочка". Договор аренды

ЧОД 2 101 094 рублей.

Стоимость ГАБ 300 000 000 рублей.

Цена 1 кв метра при покупке 310 383 рублей.

Готовы к обсуждению условий покупки. Оперативный показ, быстрый выход на сделку.

Компания ZIP Realty является членом РГР (Российской гильдии риэлторов), ГРМ (Гильдии риэлторов Москвы), Гильдии риэлторов при МТПП (Московской торгово-промышленной палате), КОКОН (Консультанты коммерческой недвижимости), AREA (Ассоциация агентств элитной недвижимости)

Свернуть

300 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 288 712 ₽

Налог УСН

+7 985 404-05-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ZIP Realty Суперсервис

На Цан 10 лет

Объектов в работе 115

17:30 04.12.2024

https://www.cian.ru/sale/commercial/301961542/

Обновлено: вчера, 21:31 • 351 просмотр, нет за сегодня, 175 уникальных

Продается Арендный бизнес, 1 039,1 м²

Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Перерева, 8С1 На карте

D2 Перерева

300 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 288 712 ₽

Налог УСН

+7 985 404-05-94

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ZIP Realty Суперсервис

Объектов в работе 115

Статистика просмотров за последние 10 дней

352 просмотра с даты создания объявления 14.05.2024

20 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
25.11	3
26.11	3
27.11	3
28.11	0
29.11	0
30.11	1
1.12	2
2.12	3
3.12	4
4.12	1

10 фото

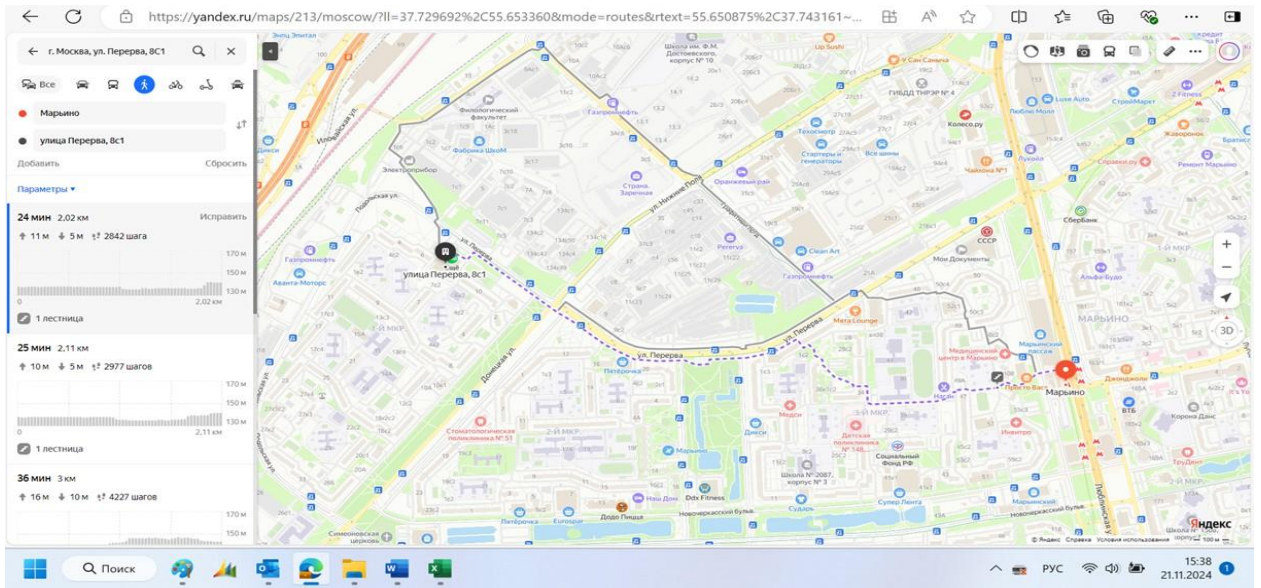
Площадь 1 039,1 м²

Этаж 1

Прибыль 2 410 400 ₽/мес.

17:30 04.12.2024





Дополнительная информация

323 200 000 RUB | ЗА ВСЕ
 (за 1 м² – 311 038 RUB)

1 039.1 м²

QR КОД

Продается арендный бизнес – арендатор Супермаркет Пятёрочка, расположенный по адресу: г.Москва, ЮВАО, Перерва, 8с1. Станция МЦД-2 Курьянова и Перерва – 10 минут пешком. Удобная транспортная доступность. Просторная городская парковка перед зданием. Торговый центр расположен в одном из самых густонаселенных районов Москвы – Марьино. Отличная визуализация с дороги. Высокий рекламный потенциал.

Торговое соседство: аптека "Планета здоровья", Fix Price, салон красоты Пантера, магазин косметики Улыбка Радуги, зоомагазин Зоозавр, продуктовый рынок Гастрофуд, Drinks Strit

Технические параметры:
 Общая площадь помещения – 1039,1 кв.м. Первый этаж двухэтажного торгового центра общей площадью – 7930,0 кв.м. Высота потолков – 4 метра. Электрическая мощность – 120 кВт. Центральные коммуникации: ГВС, ХВС, канализация, отопление. Открытая планировка. Зона погрузки/разгрузки. Земельный участок – 9400,0 кв.м в аренде у города до 2070г.

Коммерческие условия:
 Стоимость помещения - 323 200 000 рублей
 Стоимость за 1 кв.м - 311 038 рублей

Арендатор - Супермаркет Пятёрочка
 МАП - 2 410 400 рублей
 ГАП - 28 924 800 рублей

Договор аренды на 10 лет, с 2022г до 2032г
 Индексация 5% со второго года аренды по соглашению сторон
 Коммунальные услуги оплачивает арендатор

Собственность - Физ.лицо
 Форма сделки - ДКПН (УСН)

Позвонить | Написать



Аналог №2

Информационный портал "Яндекс Недвижимость",
<https://realty.yandex.ru/offer/5226956705472634354/>, тел. +7 986 555-11-25

Недвижимость в Москве · Купить · Коммерческая недвижимость · Готовый бизнес · Купить готовый бизнес, 1132,1 м²

19 ноября

1132,1 м², готовый бизнес
370 000 000 Р 326 826 Р за м²

+7 (986) 555-11-25

Савенок Валерий
Агентство «Penny Lane Realty»
Москва, Волгоградский проспект, 166
Юго-Восточная 19 мин. ⤴
еще 3 станции

Добавить заметку

6 фото Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Яндекс.Драйв
Очень высокая

1132,1 м²
общая

1 этаж
из 3

готовый бизнес
назначение

326 826 Р за м²

Отделка — дизайнерский ремонт

Вход отдельный

Описание

Поиск

https://realty.yandex.ru/offer/5226956705472634354/

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Яндекс.Драйв
Очень высокая

19 ноября

1132,1 м², готовый бизнес
370 000 000 Р 326 826 Р за м²

+7 (986) 555-11-25

Савенок Валерий
Агентство «Penny Lane Realty»
Москва, Волгоградский проспект, 166
Юго-Восточная 19 мин. ⤴
еще 3 станции

Добавить заметку

Савенок Валерий
Агентство «Penny Lane Realty»
Москва, Волгоградский проспект, 166
Юго-Восточная 19 мин. ⤴
еще 3 станции

Описание

Номер лота на нашем сайте: 38111. Продажа торгового здания общей площадью 1132,1 м2 с арендатором сетевой общепит Ростикс на первой линии домов Волгоградского проспекта. Здание состоит из двух этажей, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду.

Савенок Валерий
Агентство «Penny Lane Realty»
+7 (986) 555-11-25

Расположение

Москва, Волгоградский проспект, 166
Юго-Восточная 19 мин. ⤴ Кузьминки 11 мин. ⤴ Рязанский проспект 14 мин. ⤴ Выхино 15 мин. ⤴

природно-исторический парк Кузьминки-Люблино 7 мин. пешком

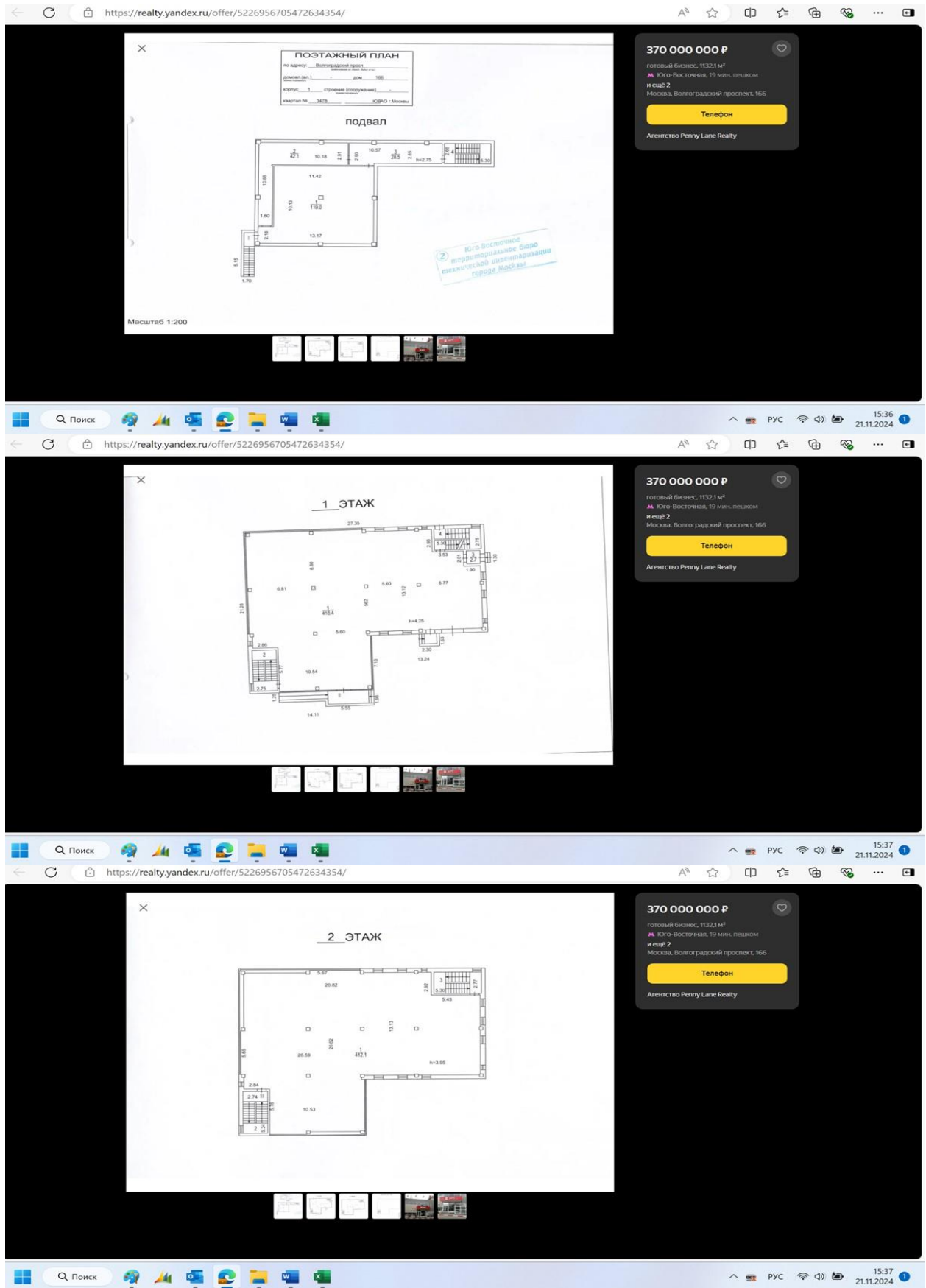
Станция Юго-Восточная 19 мин. пешком

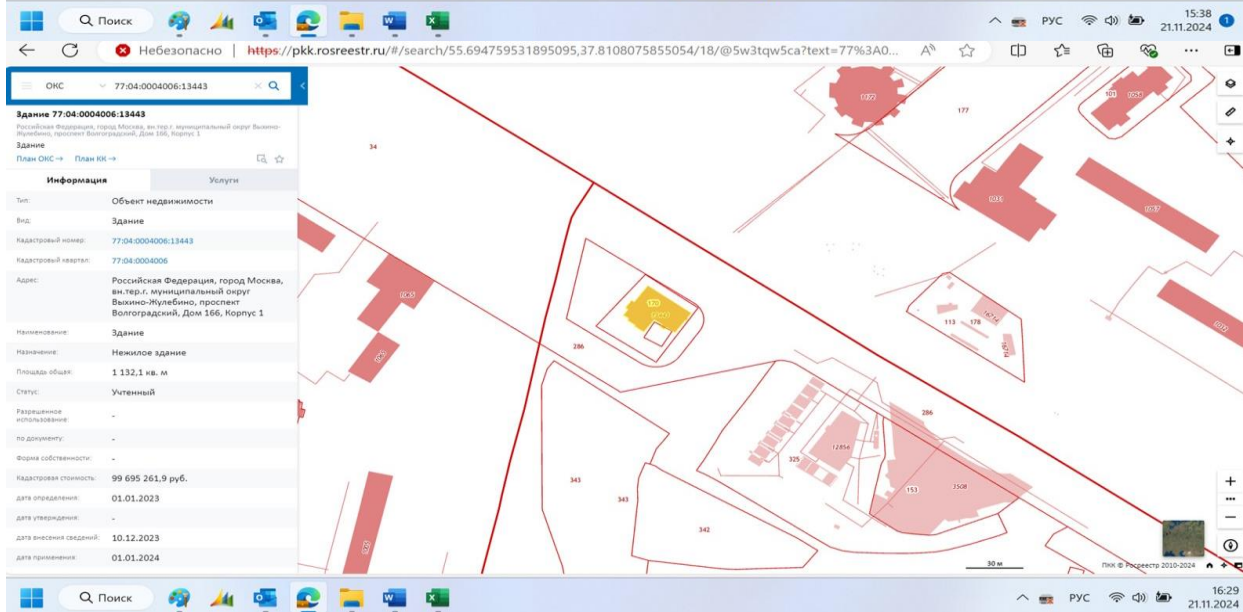
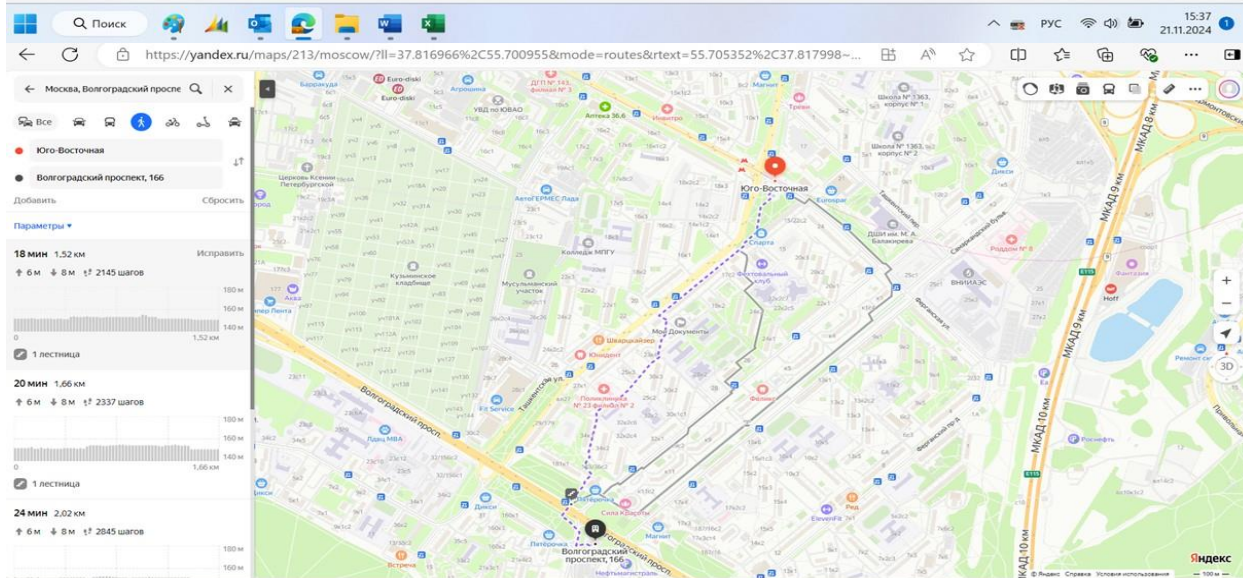
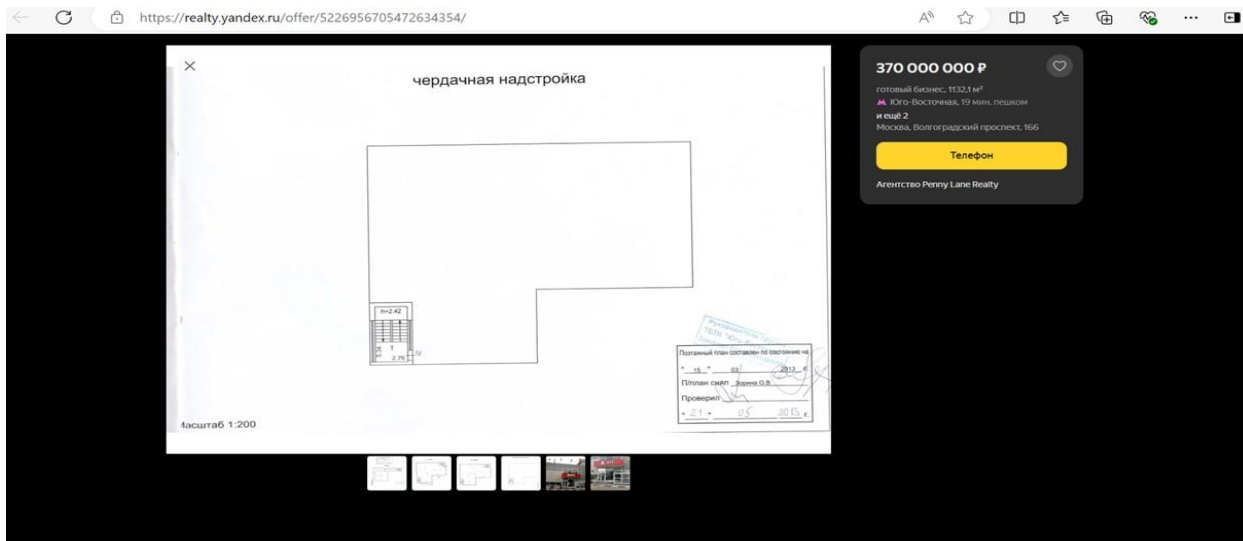
Предложения рядом Инфраструктура Яндекс.Драйв Транспорт

иск

15:36 21.11.2024







Дополнительная информация (<https://retail.realtor.ru/moscow/38111/>)

Пенни Лейн Реалти | ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | Новинки | Продажа | Аренда | Арендный бизнес | Инвест проект | +7 (495) 648-10-20 | [Заказать звонок](#)

Продажа здания 1132.10 кв.м. ЮВАО пр-кт Волгоградский, 166 | 1132.10 м² | 370 000 000 ₽

112 просмотров | Лот 38111 | [Добавить в избранное](#) | [Версия для печати](#) | [Цена 326 626 ₽ за м²](#) | [Пожалуйста, свяжитесь](#)

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Кузьминки
Расстояние транспортом до метро	5 мин.
Этаж	1
Отделка	хороший ремонт / офисная отделка
Район (Округ)	ЮВАО
Улица	Волгоградский
Высота потолка	3.5 м.
Наличие арендатора	С арендатором
Тип объекта	здание
Доходность %	6.5%
Окупаемость	15 лет
Месячный арендный поток	2 000 000 руб.

Продажа торгового здания общей площадью 1132,1 м² с арендатором сетевой общепит Ростик на первой линии домов Волгоградского проспекта. Здание состоит из двух этажей, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду.

Аналог №3

Информационный портал "Яндекс Недвижимость",

<https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/>, тел. +7 966 158-56-78, +7 966 188-95-06

Недвижимость в Москве - Купить - Коммерческая недвижимость - Помещение свободного назначения - Купить помещение свободного назначения, 715,4 м²

715,4 м², помещение свободного назначения | 286 000 000 ₽ | 399 776 ₽ за м²

6 апреля	276 000 000 ₽	
18 июня	266 499 984 ₽	-9 500 016 ₽
1 ноября	286 000 000 ₽	+19 500 016 ₽

Елена Иванова
Агентство «Славный Град»
Москва, Шосейная улица, 30
м. Кубанская 11 мин. д.
еще 2 станции

Добавить заметку

Расположение: Объекты рядом | Панорама: Обзор вокруг | Яндекс.Драйв: Высокая | Транспорт: Выше средней

715,4 м² общая | 1 этаж из 1 | свободное назначение

399 776 ₽ за м² | Отделка — косметический ремонт | Кондиционер | Охраняемая парковка | Пожарная сигнализация | Вход отдельный

Аренда СДАВАЙТЕ

https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Смотр вокруг

Яндекс.Драйв
Высокая

Транспорт
Быстрее средней

1 ноября

715,4 м²
Общая

1 этаж
КО-1

свободное
назначение

399 776 Р за м²

Охраняемая парковка

Электроснабжение

Отделка — косметический ремонт

Пожарная сигнализация

Выделенной электрической мощности 130 кВт

Кондиционер

Вход отдельный

Вентиляция

История объявлений в этом доме

Продажа 715 м²
1 этаж

245 млн Р
342 658 Р м²

В продаже
В экспозиции 23 д.

Елена Иванова
Агентство «Славный Градъ»

Москва, Шосейная улица, 30
М. Кубанская 11 мин. Д
ещё 2 станции

Добавить заметку

Аренда
СДАВАЙТЕ

https://realty.yandex.ru/offer/5200622761923375874/

Агентство «Славный Градъ»

Год основания 2010

868 объектов

+7 (966) 158-56-78

+7 (966) 188-95-06

Расположение

Москва, Шосейная улица, 30

Кубанская 11 мин. Д

Печатники 13 мин. Д

Волжская 12 мин. Д

парк Печатники
6 мин. пешком

Перевёртыш плёс
11 мин. пешком

Станция Кубанская
11 мин. пешком

Предложения рядом

Инфраструктура

Яндекс.Драйв

Транспорт

1 ноября

715,4 м², помещение свободного назначения

286 000 000 Р

399 776 Р за м²

+7 (966) 158-56-78

+7 (966) 188-95-06

Елена Иванова
Агентство «Славный Градъ»

Москва, Шосейная улица, 30
М. Кубанская 11 мин. Д
ещё 2 станции

Добавить заметку

Аренда
СДАВАЙТЕ

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.727809%2C55.688192&mode=routes&rtxt=55.692776%2C37.728226~...

Шосейная улица, 30

Печатники

Шосейная улица, 30

Параметры

13 мин 1,05 км
↑ 3 м ↓ 3 м ↑ 1484 шага

20 мин 1,69 км
↑ 4 м ↓ 3 м ↑ 2387 шагов

Отправьте этот маршрут на телефон

ГЕОЛОГ2




Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_diksi_betboom_shavarme_4555800373, тел. +7 985-119-89-54

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Продаю габ «дикси», «BetBoom», «Шаварм'Е»" (Selling 'diksi', 'BetBoom', 'Shavarm'E' kiosk). The price is listed as 319,000,000 RUB (298,075 RUB per sqm). The contact number is 8 985 119-89-54. The listing includes a large photo of the kiosk entrance and a grid of smaller images showing the interior and exterior views. Below the main image is an "Онлайн-показ" (Online viewing) button. The right sidebar contains a "Написать сообщение" (Write message) button and a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with buttons for "А есть планировка?", "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The bottom section of the screenshot provides detailed information about the premises: "О помещении" (About the premises) with details like "Вход: с улицы" (Entrance: from the street), "Общая площадь: 1070.2 м²" (Total area: 1070.2 sqm), and "Этаж: 1" (Floor: 1). It also includes "Отделка: чистовая" (Finishing: clean), "Тип сделки: продажа" (Deal type: sale), and "Арендаторы: помещение сдано" (Tenants: premises handed over). The "Отчёт о бизнес-потенциале" (Business potential report) section offers insights into the location, such as "Проходимость объекта" (Object traffic) and "Пешая доступность" (Pedestrian accessibility). The "Расположение" (Location) section shows the address "Москва, Люблинская ул., 165к3" (Moscow, Lyublinskaya St., 165k3) and provides a map with travel times to nearby stations like "Марьино" (5 min) and "Братиславская" (16-20 min).

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhizhmost/prodayu_gab_diksi_betboom_shavarme_45558...

Москва, Люблинская ул., 165к3
 • Марьино ⚡ до 5 мин. • Братиславская ⚡ 16-20 мин.
 • Борисово ⚡ 21-30 мин. [Скрыть карту](#)



319 000 000 ₪ ▾
298 075 ₪ за м²

8 985 119-89-54

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Консалт Недвижимость](#)
Компания
На Авито с сентября 2011 🏆
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаю нежилое помещение 1070,2м2 с арендаторами: «ДИКСИ», «BetBoom», «Шаварм Е». Объект у метро Марьино, на активном пешеходном трафике, первая линия.

Помещение на двух уровнях: 1-й этаж - 522,1м2 («ДИКСИ», «Шаварм Е») и Подвал 548,1м2 (бухмекерская контора «BetBoom»)

Электрическая мощность 140 кВт

Коммуникации центральные

Перекрытия - ж/б

Высота потолков:

Сообщения

Тоиск

13:27 22.11.2024

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nevzhizhmost/prodayu_gab_diksi_betboom_shavarme_45558...

Помещение на двух уровнях: 1-й этаж - 522,1м2 («ДИКСИ», «Шаварм Е») и Подвал 548,1м2 (бухмекерская контора «BetBoom»)

Электрическая мощность 140 кВт

Коммуникации центральные

Перекрытия - ж/б

Высота потолков:

- 1-й этаж 2,93 м.
- Подвал 3,30 м.

Количество входов:

- 1-й этаж - 2 отдельных входа с фасада и один со двора
- Подвал - 2 отдельных с торца и один через общий вход с первого этажа

Зона погрузки-разгрузки - есть

Пандус - есть

У арендаторов долгосрочные договоры, общий МАП 2 593 180 рублей

Лот 125-101800

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 4555800373 - 7 ноября в 13:25 - 81 просмотр (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

319 000 000 ₪ ▾
298 075 ₪ за м²

8 985 119-89-54

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? [Ещё продаёте?](#)

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

[Консалт Недвижимость](#)
Компания
На Авито с сентября 2011 🏆
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)

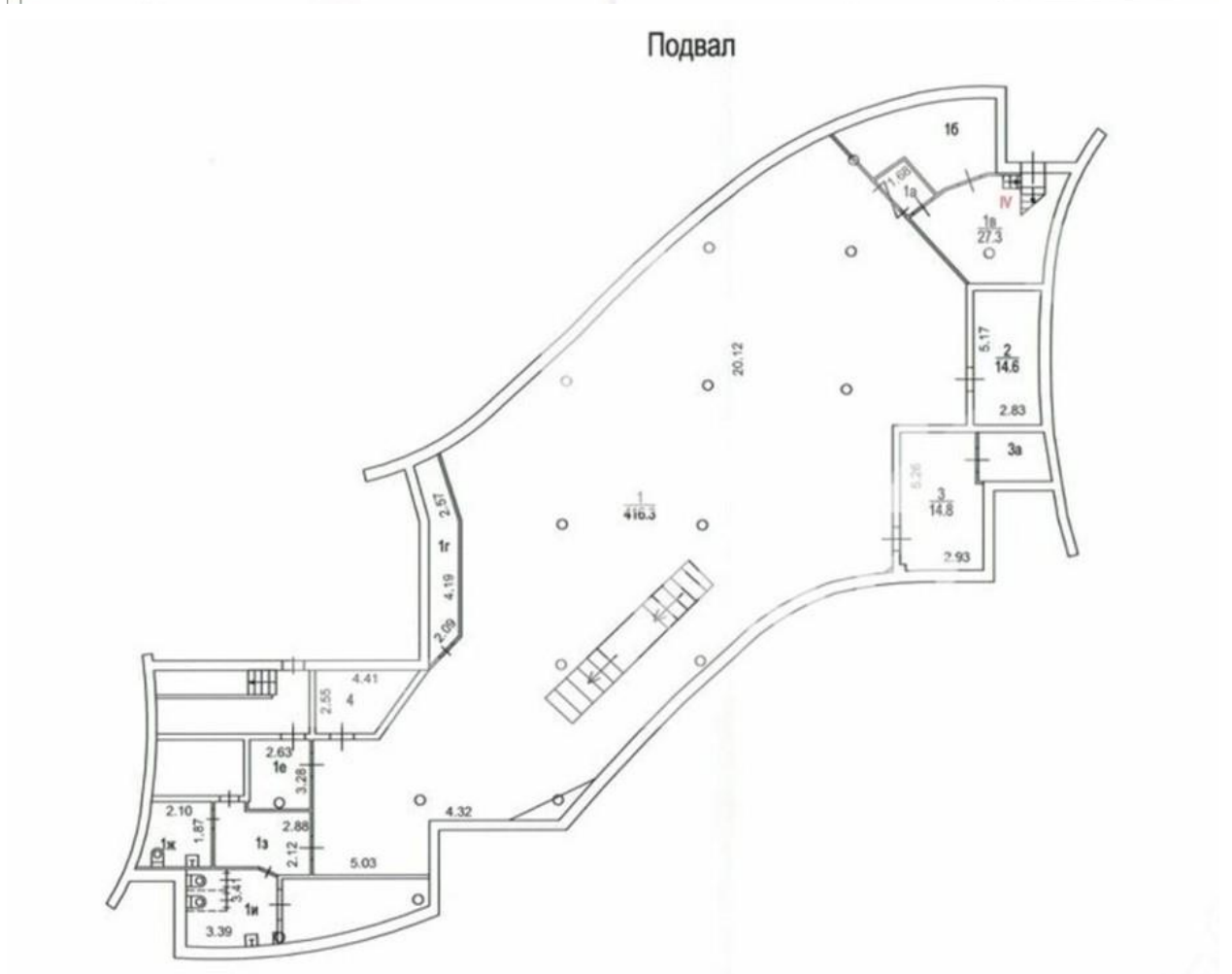
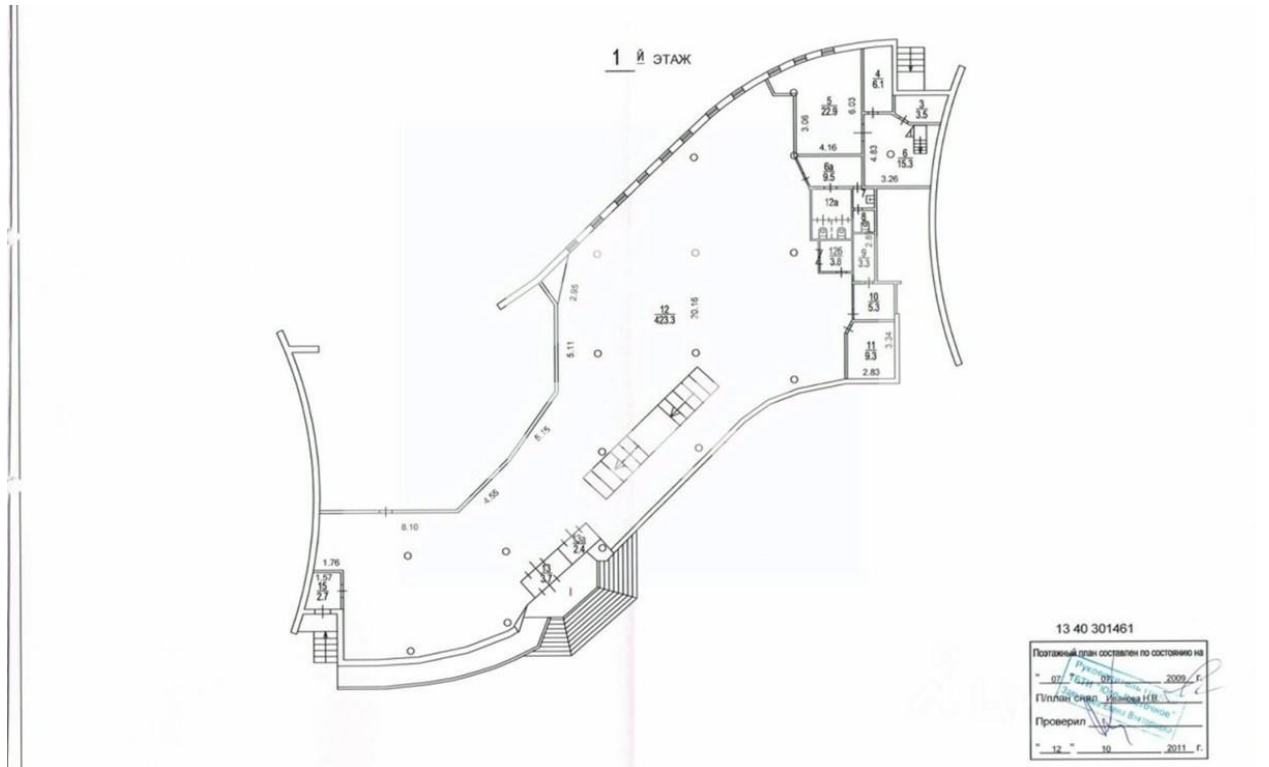
[Подписаться на продавца](#)

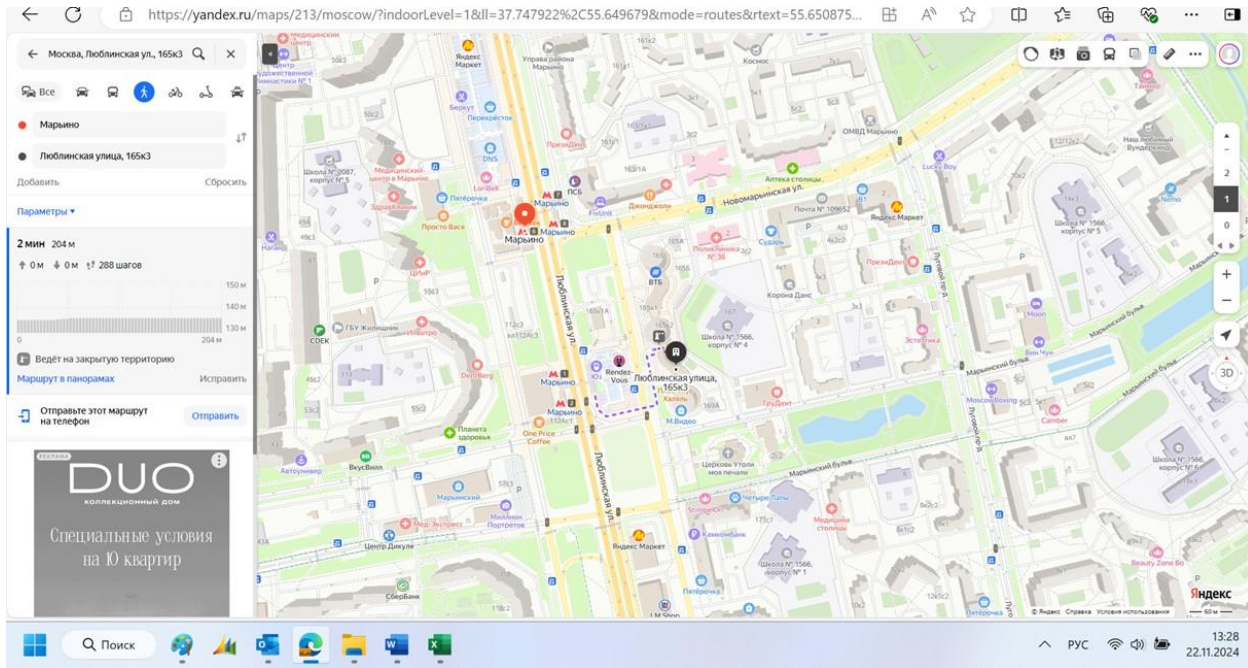
Сообщения

ОИСК

13:27 22.11.2024







Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках доходного подхода

Аналог №1

Информационный портал "Авито",

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_365_m_4563534890,
т. +7 958 714-95-51

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a commercial plot (Торговая площадь, 365 м²) for rent. The listing includes a photo of a yellow taxi in front of a building, a price tag of 1,150,000 RUB per month, and contact information for the seller, Natalya. The listing also features a 'Business Potential Report' (Отчёт о бизнес-потенциале) and a map showing the location in Moscow, near the Perovo station.

Торговая площадь, 365 м²
1 150 000 Р в месяц
3 151 Р в месяц за м², залог 1 150 000 Р, без комиссии

8 958 714-95-51

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Бизнес на недвижимости
Компания
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 365 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Вест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение
Москва, Перовская ул., 8к1
Перово ⚡ 16–20 мин. Шоссе Энтузиастов ⚡ 16–20 мин.
Перово ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_365_m_456353489...

Перово ⚡ 16-20 мин. Шоссе Энтузиастов ⚡ 16-20 мин.
Перово ⚡ 21-30 мин. Скрыть карту

1 150 000 Р
в месяц
3 151 Р в месяц за м², залог 1 150 000 Р, без комиссии

8 958 714-95-51

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё спрашивают?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Бизнес на недвижимости
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья

№ 4563534890 - 25 ноября в 11:56 - 22 просмотра (+5 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.768254%2C55.752849&mode=routes&rtxt=55.758956%2C37.746464...

Москва, Перовская ул., вк1

Шоссе Энтузиастов

Перовская улица, вк1

Добавить Сбросить

Параметры

17 мин 1,4 км
↑ 9 м ↓ 3 м ↑ 1966 шагов

Маршрут в панорамах

21 мин 1,74 км
↑ 8 м ↓ 2 м ↑ 2449 шагов

1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон

Отправить

16:17 28.11.2024



Аналог №2

Информационный портал "Циан", <https://www.cian.ru/rent/commercial/309980236/>,
т. +7 915 422-31-03, +7 966 061-14-85

Сдается Торговая площадь, 193,3 м²

Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Тащентская ул., 18К1 На карте
 М Юго-Восточная 5 мин. М Выхино 20 мин. Д3 Выхино 23 мин.

600 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 582 000

Цена за метр 37 248 ₽ в год
 Налог НДС включен: 100 000 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 422-31-03
 +7 966 061-14-85
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

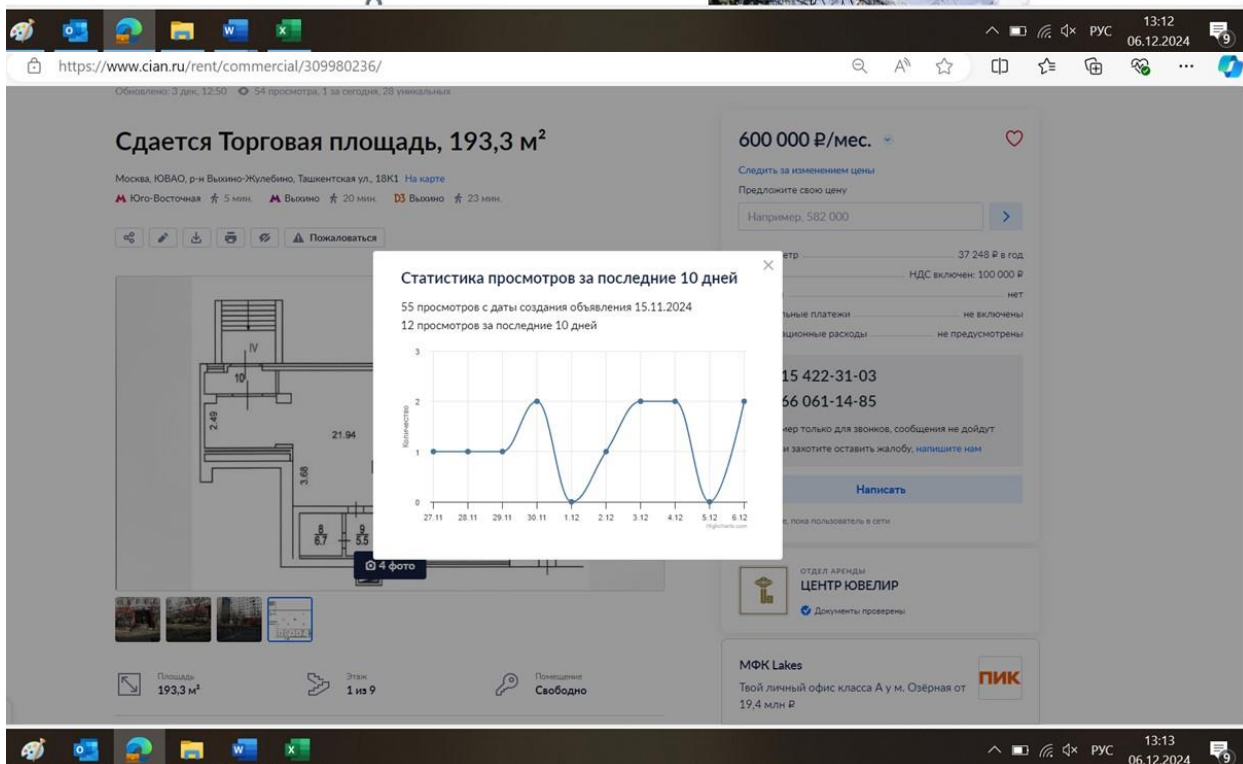
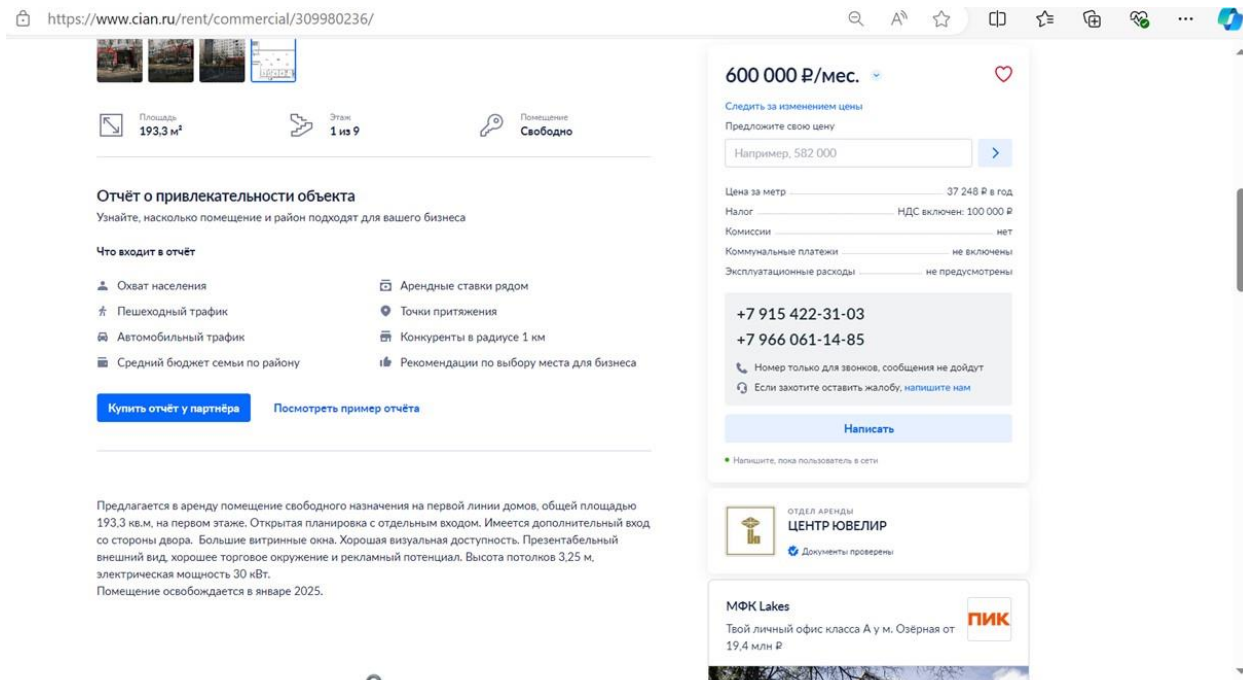
ОТДЕЛ АРЕНДЫ
ЦЕНТР ЮВЕЛИР
 Документы проверены

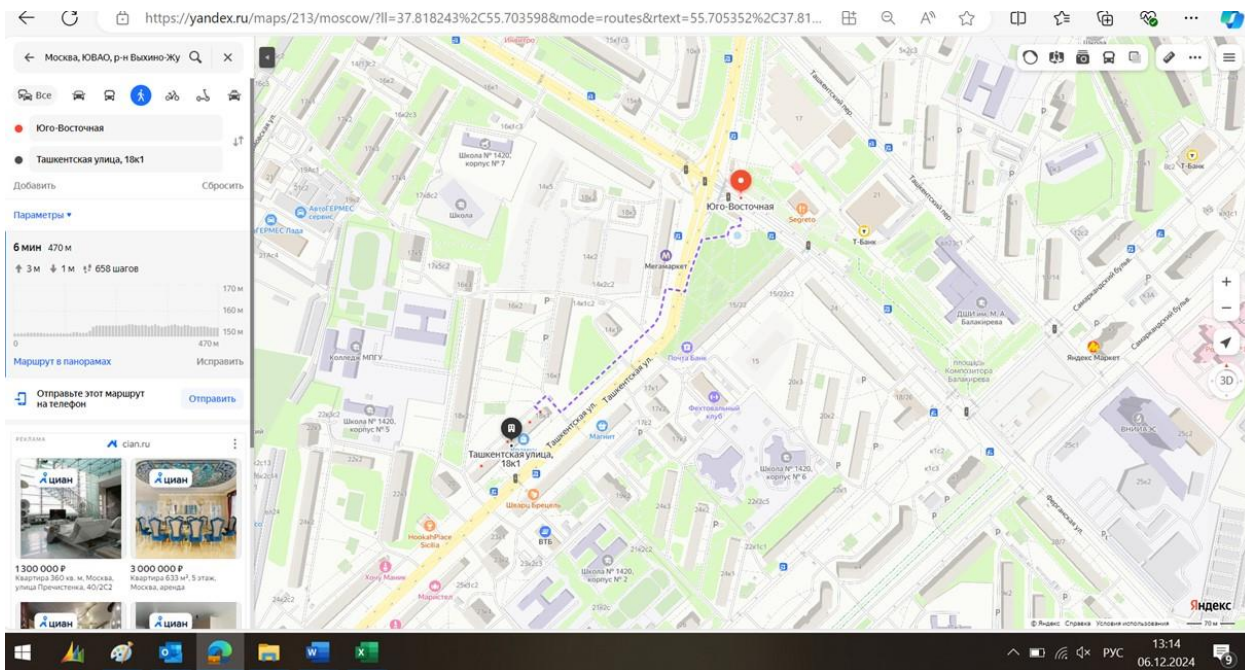
МФК Lakes
 Твой личный офис класса А у м. Озерная от 19.4 млн ₽

Площадь 193.3 м² Этаж 1 из 9 Помещение Свободно

Торговая площадь, 193.3 м², 600 000 ₽/мес.

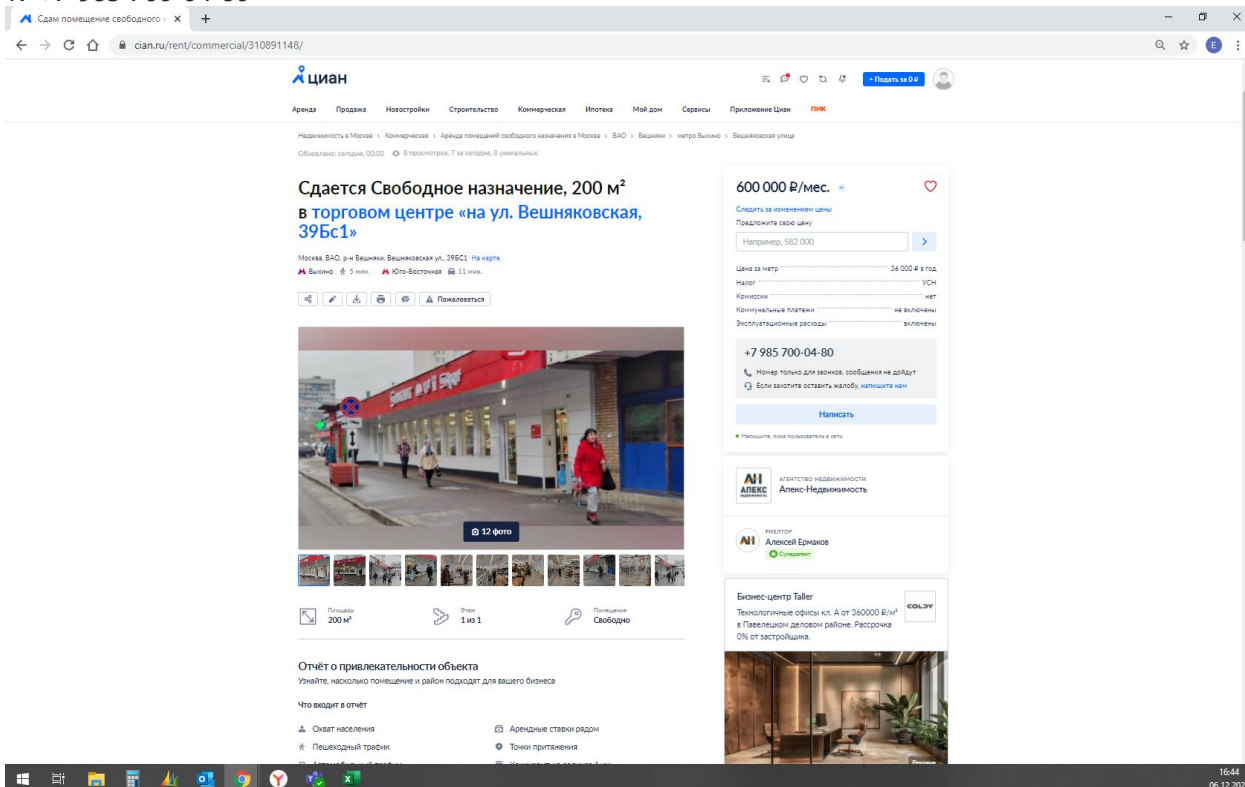






Аналог №3

Информационный портал "ЦИАН", <https://www.cian.ru/rent/commercial/310891148/>,
т. +7 985 700-04-80



Сдам помещение свободного... | cian.ru/rent/commercial/310891148/

Отчет о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчет:

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки района
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Нужен отчет у партнера](#) | [Посмотреть пример отчета](#)

Лот 765432 Предложение от Собственника! Аренда помещения 200 м2 в ОЭС в районе м. Выхино (5 мин пешком), Трафик жилого массива, Сложившийся торговый ряд, Отдельный вход с фасада, Зальная планировка. Внутри с ремонтом, Потолок 3.5м, от 150квт, возможно увеличение до 250квт. Все центральные коммуникации. Ресурсная вывеска на фасаде. Презентабельная видная группа 1го этажа. Возможный профиль: Рестораны, Супермаркет, Общепит, Продукты, Алкоголят, Аптека, Сетина, Услуги, Сервис, Ремонт, Салон красоты, Банк, Ломбард, Касса, Ателье, Химчистка, Фото, Туры, Страхование, Нотариус, Детский Сад, МедЦентр, Клиника, Анальзы, Стоматология, Косметология, Салон эпиляции, Массаж, Спа, ТНТ, Шерри, Свадьба, Обуть, Хозтовары, Для Дома, Для Реновты, Детские, Зоотовары, Стройматериалы, Интернет магазин, Пункт заказов, Выдача, Доставка, ДарилКитчен, Товары, Шоурум, Бутики, Ювелирный, Интерьер, Посуда, Игрушки, Канцтовары, Подарки, Сувениры, Косметика, Бижуeteria, Аксессуары, Парфюмерия, БытХимия, Текстиль, Ткань, Белье, Ветклиника.

В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка. Обеспечительный платеж: 1 месяц.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправляйте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Выслаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Алексей Владимирович, доб. 322, ЛОТ 765432

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Офис | Торговая площадь

Еще: банк, салон красоты, парикмахерская, spa салон, маникюр, массажный салон, столовая, антикафе, бар, кафе/ресторан, клуб, кондитерская, кофейня, общепит, ресторан, бильярдная, боулинг, пившария, бизнесовая контора, ночной клуб, кофейня, бистро, суши, фастфуд, ломбард, магазин, займы.

[Показать все](#)

Напишите автору

Сдам помещение свободного... | cian.ru/rent/commercial/310891148/

16:44 06.12.2024

Условия аренды

Обеспечительный платеж: 600 000 Р

Тип аренды: Прямая аренда

Срок аренды: Длительный

Стоимость парковки: Бесплатно

Об объекте

Площадь: 200 м²

Этаж: 1 из 1

Планировка: Открытая

Состояние: Типовой ремонт

Парковка: Наземная, 65 мест, бесплатно
Наземная, 65 мест

О ТЦ «на ул. Вешняковская, 39Бс1»

Год постройки	1973	Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее	Общая площадь	1 976 м ²
Масштаб торгового комплекса	Микрорайонный	Вентиляция	Приточная
Кондиционирование	Местное	Отопление	Центральное
Система планировочения	Сигнализация		

[Подробнее о ТЦ](#)

Свободное назначение: 200 м²

600 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Приложите свою цену

Например, 582 000

Цена за метр: 36 000 Р в год

Надир: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 985 700-04-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока показываем в сети

АИ АИЕКС агентство недвижимости Альфа-Недвижимость

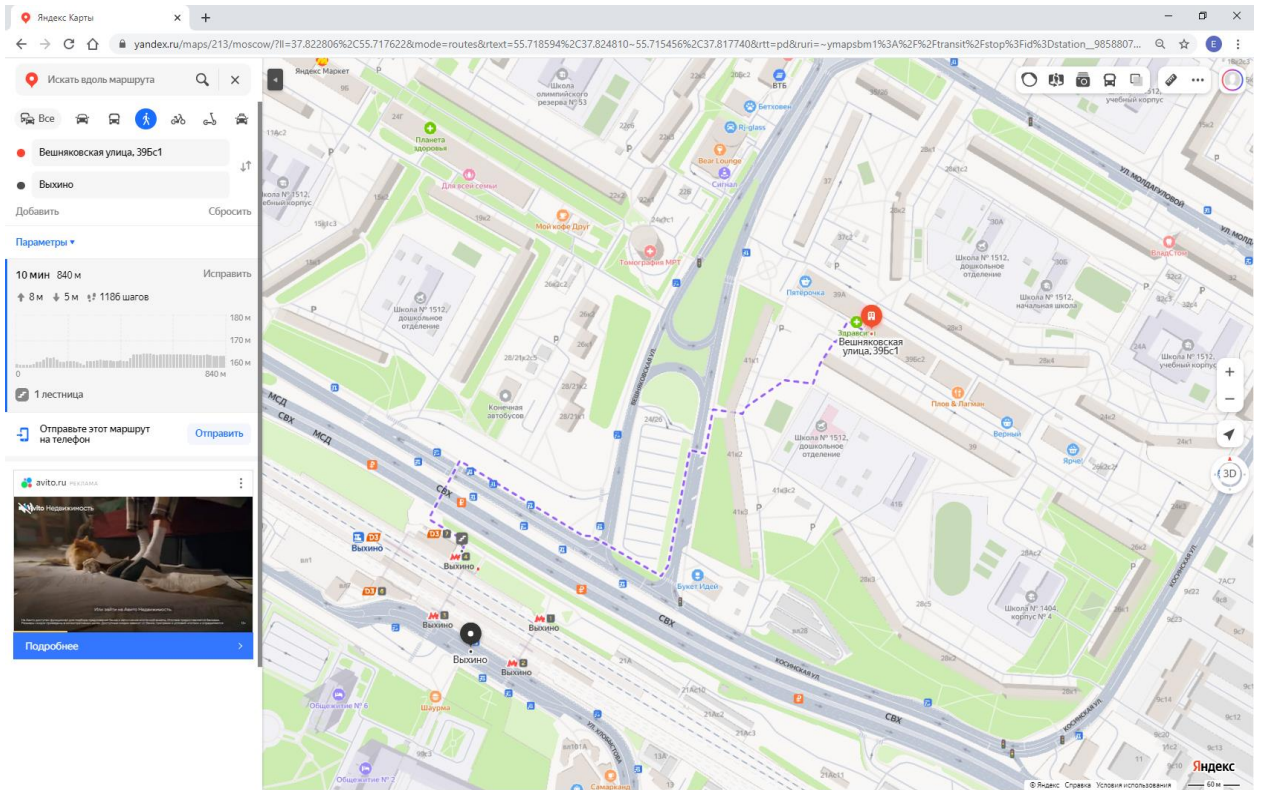
инвестор Алексей Ермаков Сделка

Бизнес-центр Taller

Технологичные офисы кл. А от 360000 Р/м² в Пялельном деловом районе. Рассрочка 0% от застройщика.

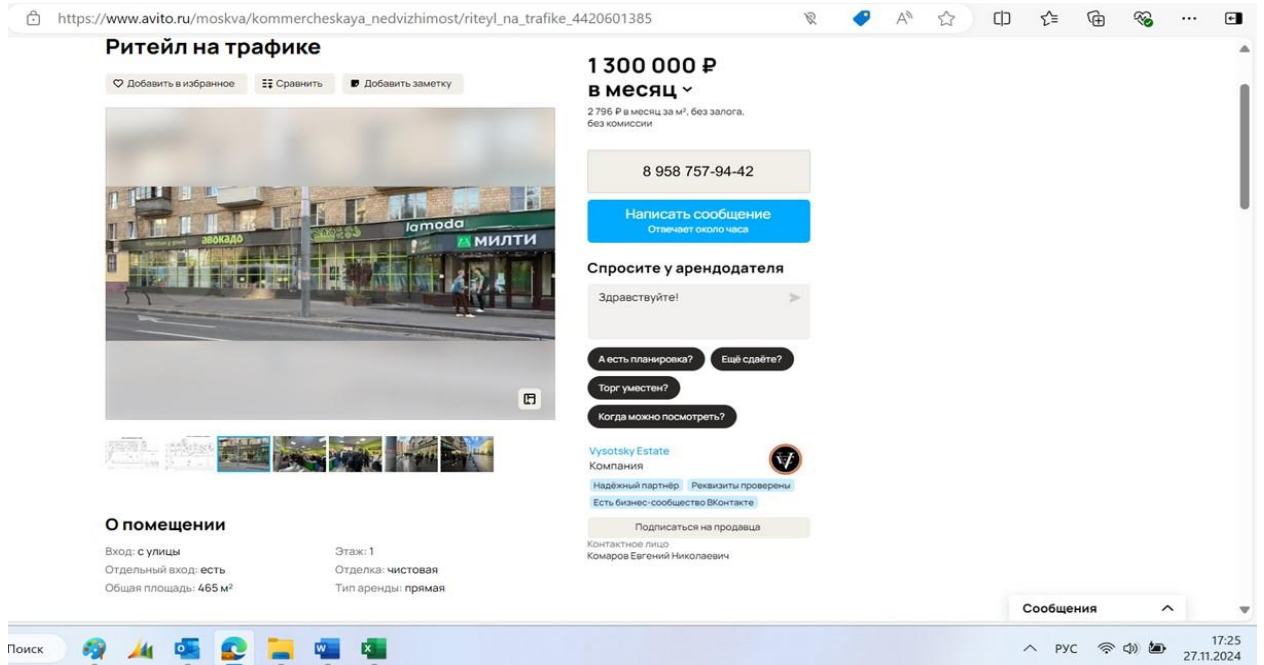
16:44 06.12.2024





Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/riteyl_na_trafike_4420601385,
т. +7 958 757-94-42





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/riteyl_na_trafike_4420601385

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Красноказарменная ул., 16

- Авиамоторная 6–10 мин.
- Сортировочная 16–20 мин.
- Лефортово 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)

1 300 000 Р В МЕСЯЦ

2 796 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 757-94-42

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё сдаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Vysotsky Estate
Компания

- Надёжный партнёр
- Реквизиты проверены
- Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Комаров Евгений Николаевич

Сообщения

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/riteyl_na_trafike_4420601385

Описание

Сдается торговое помещение на проходной улице у перекрестка!

Общая площадь: 465м2 распределяется на 2 уровня - 1ый этаж и цокольный (вспомогательные помещения). Объект укомплектован лифтом и подъемником. Хорошо подходит под продуктовый магазин, банк, мед центр, косметологию. Значительный пешеходный трафик, который видно по фото.

Собственность на юр лице, долгосрочный договор аренды с ежегодной индексацией. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги, эксплуатация и содержание. При подписании вносится обеспечительный платеж. Возможны арендные каникулы.

Звоните, предложение актуально!
Не забудьте добавить объявление в избранное, чтобы не потерять.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

№ 4420601385 - 24 ноября в 19:36 - 68 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

1 300 000 Р В МЕСЯЦ

2 796 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 958 757-94-42

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

- А есть планировка?
- Ещё сдаёте?
- Торг уместен?
- Когда можно посмотреть?

Vysotsky Estate
Компания

- Надёжный партнёр
- Реквизиты проверены
- Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

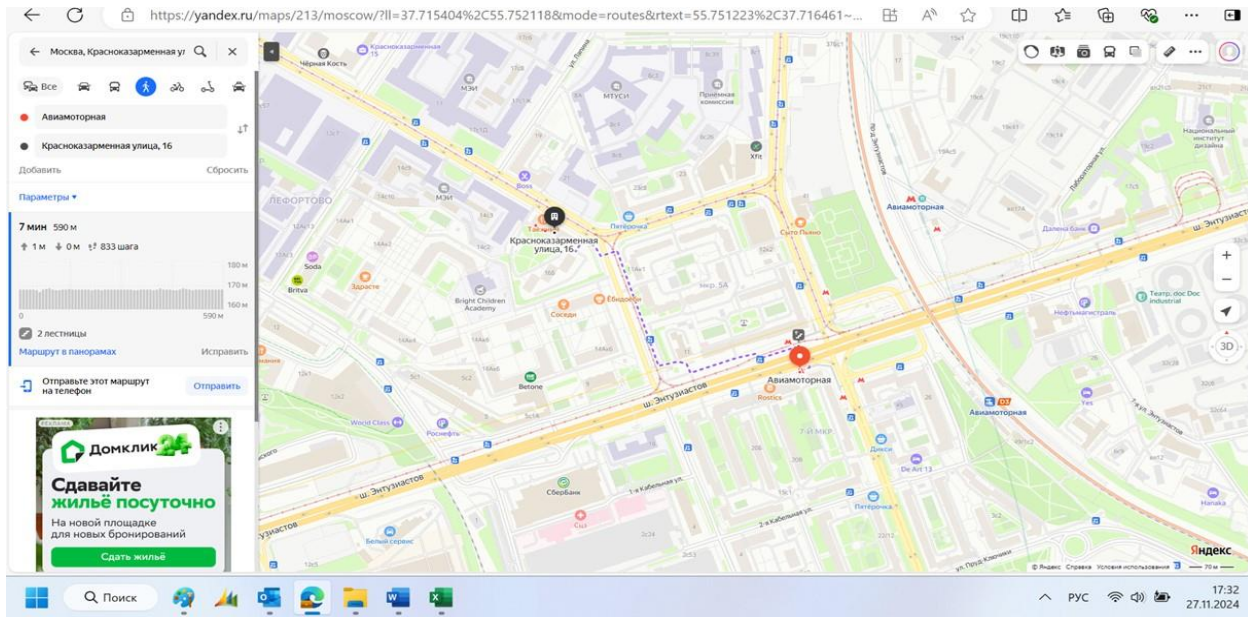
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Комаров Евгений Николаевич

Сообщения

17:30 27.11.2024





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
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									

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

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	
Цены предложений объектов			
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	-	-	-
Арендные ставки объектов			
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	-	-	-

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	
Цены предложений объектов			
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%
Арендные ставки объектов			
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%

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

← ↻ 🔒 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3593-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2024-goda> 🔍 📄

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2024 г.)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,92	0,83	0,85	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,95	0,86	0,88	0,86	0,82
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,75	0,95	0,88	0,90	0,88	0,85
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,96	0,93	0,94	0,94	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.



Корректировка на месторасположение

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.

Алфавитный указатель	Наименование станции	Индекс станции
А	Авиамоторная	2.07
	Автозаводская	2.39
	Академическая	2.50
	Александровский сад	3.97
	Алексеевская	2.55
	Алма-Атинская	1.78
	Алтуфьево	1.82
	Аминьевская	2.84
	Андроновка	2.07
	Аннино	1.88
	Арбатская	3.97
	Аэропорт	2.60
Аэропорт Внуково	1.50	
О	Озёрная	2.25
	Окружная	1.94
	Окская	1.86
	Октябрьская	3.27
	Октябрьское поле	2.47
	Ольховая	1.64
	Орехово	1.83
	Отрадное	1.84
Охотный ряд	3.73	
Ю	Юго-Восточная	1.70
	Юго-Западная	2.28
	Южная	2.04
М	Марксистская	3.03
	Марьяна роща	2.53
	Марьино	1.80
	Маяковская	3.70
	Медведково	1.94
	Международная	3.28
	Менделеевская	2.53
	Минская	2.58
	Митино	1.89
	Мичуринский проспект	2.25
	Мнёвники	2.47
	Молодежная	2.24
	Мякинино	1.89
Ш	Шаболовская	2.86
	Шелепиха	2.58
	Шипиловская	1.78
	Шоссе Энтузиастов	2.07
Щ	Щелковская	1.78
	Щукинская	2.22

В	Варшавская	2.14
	ВДНХ	2.21
	Верхние Котлы	2.27
	Верхние Лихоборы	1.92
	Владыкино	1.94
	Водный стадион	2.19
	Войковская	2.13
	Волгоградский проспект	2.31
	Волжская	1.78
	Волоколамская	1.89
	Воробьевы горы	2.81
	Воронцовская	2.19
	Выставочная	3.28
	Выхино	1.70
	Говорово	1.87
П	Павелецкая	3.27
	Панфиловская	2.47
	Парк культуры	4.19
	Парк Победы	2.97
	Партизанская	2.14
	Первомайская	1.87
	Перово	1.85
	Петровский парк	2.57
	Петровско-Разумовская	1.94
	Печатники	1.89
	Пионерская	2.58
	Планерная	1.98
	Площадь Гагарина	2.86
	Площадь Ильича	2.31
	Площадь Революции	3.73
	Полежаевская	2.63
	Полянка	3.86
	Пражская	1.88
	Преображенская площадь	2.16
	Прокшино	1.64
	Пролетарская	2.31
	Проспект Вернадского	2.63
	Проспект Мира	3.08
	Профсоюзная	2.48
	Пушкинская	3.70
	Пятницкое шоссе	1.89



Корректировка на удаленность от метро

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.

https://cepes-invest.com/handbook/comev24/location_for_Moscow_2024

А[®] ☆



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

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 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: 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:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{терр}} \times K_{\text{удаленн}}, \text{ где}$$

$K_{\text{терр}}$ - корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{\text{удаленн}}$ - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ - корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);
 $K_{удаление}$ - корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения $K_{терр}$ 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:

$$K_{терр} = I_{об} \div I_{об\text{ан}}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;
 $I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;
 $I_{об\text{ан}}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

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.

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×Тдм)



Корректировка на линию домов

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

← ↻ 🔍 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3592-na-krasnuy...>

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,61	0,87	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,99	0,94
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,86	0,78
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,91	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95

Корректировка на тип для коммерческой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 272. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,79	0,96
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,85	0,92

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

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

← ↻ 🔒 <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3591-na-...> 🗄

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,18	0,703
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,29	0,648

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.10.2024

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

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

← ↻ 🔒 <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/359...>

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

- отношения 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: местоположение, назначение, конструкция здания (помещения), класс качества, наличие коммуникаций, уровень износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРепорт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	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	0,85	0,97	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
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
3.	Складских и производственных помещений:			
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
Б. При аренде объектов:				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	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
2.	Офисных и других общественных помещений:			
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
3.	Складских и производственных помещений:			
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	0,92	0,99	0,95



Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 361. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Таблица 362. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Наличие отдельного входа», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,04
	нет	0,97	1,00

Корректировка на наличие витринного остекления

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 467. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен/арендных ставок по элементу сравнения «Витринное остекление», данные по Москве.

Удельная цена/арендная ставка		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Таблица 468. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Витринное остекление», данные по Санкт-Петербургу.

Удельная цена		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Корректировка на тип парковки

Справочник оценщика недвижимости-2024. "Торговая недвижимость. Сравнительный подход". Нижний Новгород, октябрь 2024 г. Лейфер Л.А.

Матрицы коэффициентов

Таблица 207. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная цена		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,14
	стихийная	0,92	1,00	1,04
	без парковки	0,88	0,96	1,00

Таблица 208. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Тип парковки», данные по Москве.

Удельная арендная ставка		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,04	1,09
	стихийная	0,96	1,00	1,05
	без парковки	0,92	0,95	1,00



Корректировки, используемые при применении доходного подхода для расчета объекта оценки

Темпы роста арендных ставок

<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>

Приложение

#MARKETBEAT

СТАНДАРТНЫЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

СРОК ДОГОВОРА

Офисы: 3-7 лет
Склады: краткосрочные (1-3 лет) или долгосрочные (более 5 лет).
Торговля: в среднем: 3-5 лет, якорные арендаторы: 7-10 лет

ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

Офисы: возможно через 3 года после начала аренды со штрафом (3-6 месяцев арендной платы) и с возвратом неамортизированной стоимости отделки. Часто договор носит двусторонний характер и может быть расторгнут любой из сторон в эту дату. Это условие стало более популярно в кризисный период. Уведомление о расторжении высылается за 6-12 месяцев.

Торговля: возможно через 2-3 года после начала аренды. Предмет для переговоров с собственником.

ПРАВА АРЕНДЫ

ПЕРЕУСТУПКА ПРАВ АРЕНДЫ / СУБАРЕНДА

Офисы и Склады: обычно возможно, но условия и процедура - предмет для переговоров с собственником. Торговля: обычно невозможно, в редких случаях - предмет переговоров с собственником.

ПРАВИЛА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДИ

Площади измеряются в основном по системе БОМА (ВОМА). Некоторые собственники зданий используют систему БТИ.

ПЛАТЕЖИ

ВАЛЮТА ДОГОВОРА И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАТЕЖЕЙ

Офисы и Торговля: рубли или доллары США за кв. м в год, оплата производится ежемесячно или ежеквартально авансом.
Склады: рубли

ДЕПОЗИТ

Офисы: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна банковская гарантия, но она используется реже, т.к. арендодатели предпочитают депозит).
Торговля: эквивалент арендной платы за 1-2 месяца (возможна банковская гарантия).

Склады: эквивалент арендной платы за 1-3 месяца (возможна частичная замена на банковскую гарантию, но это используется достаточно редко, т.к. арендодатели предпочитают денежный депозит).

ПЕРЕСМОТР СТАВКИ АРЕНДЫ

В кризисный период данное условие часто включается в договоры аренды (срок и процедура пересмотра - предмет для переговоров).

ИНДЕКСАЦИЯ

Офисы: для договоров в рублях - инфляция в России или 4-7%, для договоров в долларах США - US CPI или 2-5%.
Торговля: для договоров в рублях - инфляция в России или 5-10%, для договоров в долларах США - US CPI или 2-5%.

Склады: 4-8% (для договоров сроком более 5 лет редко превышает 5-6%).

СТРУКТУРА АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (только для торговли):

В торговых центрах очень часто применяется комбинированная ставка аренды (минимальный фиксированный платеж + % от оборота арендатора). В среднем процентная ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 1-3% для якорных арендаторов.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ, СТРАХОВКА

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ

Арендатор: поддержка состояния и обслуживание внутренних помещений.
Арендодатель: ремонт общих зон, несущих конструкций здания.

СТРАХОВКА

Арендатор: страхование собственного имущества.
Арендодатель: страхование здания, которое обычно включено в операционные расходы, оплачиваемые арендаторами.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Оплачиваются арендатором по принципу "открытая книга" или фиксированный размер платежа.

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Часто не включены в операционные расходы и оплачиваются по факту потребления, но возможны различные варианты.
Торговля: в некоторых случаях собственник оставляет за собой право на индексацию операционных расходов ввиду регулярного увеличения стоимости коммунальных услуг в стране при условии предоставления подтверждающих документов.
Склады: в основном оплачиваются отдельно, по факту потребления.

НАЛОГИ

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Арендодатель: размер налога варьируется в зависимости от региона. В Москве составляет 1,6% в 2019 году, 1,7% в 2020г., 1,8% в 2021г.

Арендатор: арендодатель может полностью или частично включать размер налога в операционные расходы, оплачиваемые арендатором.

НДС 20% (с 1 января 2019 года).

54 | #MARKETBEAT Q2-2020

<https://aleks-realty.ru/commercial-terms/kakaya-indeksatsiya-v-dogovore-arendy-yavlyaetsya-priemletoj?ysclid=lpjnx3phtn672606995>

Продажа склада. 35000.00M2
Класс А
[Узнать больше](#)

Как понять, какая индексация в Договоре аренды является приемлемой? Договор аренды коммерческой недвижимости в большинстве случаев предусматривает индексацию Арендной платы и сопутствующих платежей.

ПОНЯТИЕ ИНДЕКСАЦИИ.

Индексация – это одностороннее увеличение Арендной платы и/или сопутствующих платежей (эксплуатационного, маркетингового платежа) раз в год на %, согласованный Сторонами в Договоре аренды. Индексация служит механизмом защиты Арендодателя от инфляции. Для Арендатора она невыгодна и влечет увеличение издержек на аренду.

Приемлемой в Долгосрочном Договоре аренды коммерческой недвижимости является индексация 1 (Один) раз в год не более чем на 5 (Пять) процентов. Данная цифра является **стандартом** в долгосрочных контрактах. Есть ситуации, когда она снижается до 3-4 (Трех-четыре) % в год или повышается до 6 (Шести) %, но не более. Ранее некоторые крупные холдинги включали в договоры аренды индексацию 10 (Десять) %, но данный размер индексации влияет в целом на окупаемость проекта, и возможно его согласование только в случае, если Вы понимаете, что Арендная плата по объекту согласована сразу со скидкой, существенно ниже, чем в целом по рынку. Хотя даже в такой ситуации, я бы предпочла предусмотреть ступени оплаты Арендной платы, нежели 10-ти % индексации.

Например:
1 год Арендная плата составляет – 100 000 (Сто тысяч) рублей
2 год Арендная плата составляет – 110 000 (Сто десять тысяч) рублей и т.д. При этом индексация составляет не более 5 (Пяти) % и применяется с 3-его года начала срока аренды. Таким образом, второй год аренда как бы «индексируется» на 10 (Десять) %, а с 3-его года и далее, на не более чем на 5 (Пять) % ежегодно. Но эта схема скорее исключение, чем правило.

КАК ПРАВИЛЬНО ПРОПИСАТЬ ИНДЕКСАЦИЮ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ.

Пример 1 (более выгодный для Арендатора):
«Начиная с первой годовщины Даты отсчета, Арендодатель имеет право (в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ) не чаще одного раза в год увеличить в одностороннем порядке размер Фиксированной части Базовой арендной платы, но не более, чем на ___ % (____ процентов) в год, письменно уведомив об этом Арендатора за 30 (Тридцать) календарных дней до такого увеличения.»

КАК «ЭКОНОМИТЬ» НА ИНДЕКСАЦИИ:

- Дата отсчета в Примере 1 выше по тексту подраывает момент начала коммерческой деятельности в Помещении. Например, Вы подписали «01» сентября Акт приема-передачи Помещения и начали выполнять ремонтные работы в Помещении. У Вас были арендные каникулы. После окончания ремонта, например, «01» ноября вы подписали Акт о начале коммерческой деятельности и начали работу.
Дата отсчета в вашем Договоре привязана к дате подписания Акта о начале коммерческой деятельности, то есть индексация произойдет через год после подписания Акта о начале коммерческой деятельности, то есть «01» ноября следующего года, а не «01» сентября. Вы «экономите» таким образом 2 (два) месяца индексации и доплаты арендной платы. Можно не вводить термин «Дата отсчета», а прописать конкретную дату следующей индексации или привязать к Акту о начале коммерческой деятельности, если он есть.
- Второй важный момент, мы указываем, что Арендодатель обязан уведомить Арендатора за 30 (Тридцать) дней до увеличения. То есть, если Арендодатель забудет о том, что он должен уведомить, Вы вправе отказаться от индексации до тех пор, пока не будете уведомлены.

Расчет величины недозагрузки торговых помещений

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

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ И ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ЗА I-III кв. 2024 г.



Москва	Санкт-Петербург
Объем существующих площадей, тыс. кв. м	
6 281	3 326
Новое предложение, тыс. кв. м	
85	36,4
Уровень вакантности в ТЦ, %	
6,9	3,4
Обеспеченность площадями кв. м на 1 000 человек	
478	575



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

Основные показатели*

Общее предложение действующих торговых центров (площадь общая/арендопригодная), млн м ²	14,8 / 7,6
Открыто в I-III кв. 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	155,2 / 84,4
Планируется к открытию в 2024 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м ²	≈195,2 / ≈117,2

Доля вакантных площадей, %	6,50% (-1,9 п.п.)**
----------------------------	------------------------

Условия аренды в торговых центрах Москвы***:

торговая галерея, руб./м ² /год	0 – 180 000
--	-------------

якорные арендаторы, руб./м ² /год	0 – 50 000
--	------------

Операционные расходы:

торговая галерея, руб./м ² /год	9 000 – 25 000
--	----------------

якорные арендаторы, руб./м ² /год	1 500 – 4 000
--	---------------

Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	580
--	-----

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий, объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за IV квартал 2023 г.

*** Верхние границы арендных ставок относятся к наиболее успешным и востребованным торговым центрам Москвы

Источник: NF Group Research, 2024

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigo-dnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2024-goda>

← ↻ 🔒 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3601-effek...> A🔍

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

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

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,82	0,96	0,90
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,72	0,89	0,82
3	Складские помещения и здания	0,86	0,97	0,92
4	Производственные помещения и здания	0,74	0,93	0,85

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;
** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

<https://ibcrealestate.ru/research/2024-q3-torgovaya-nedvizhimost-/>

IBC
REAL ESTATE

Новые торговые центры: Москва

За 9 месяцев 2024 года в Москве открылось 6 качественных торговых объектов, 2 из которых – в III квартале: районные центры «Место встречи» – Первомайский (GLA: 9,7 тыс. кв. м) и Солнцево (GLA: 4,7 тыс. кв. м). Общая арендопригодная площадь открывшихся с начала года объектов составляет более 84 тыс. кв. м. Также в начале IV квартала в Москве открылось еще два ТЦ от ADG Group – Баку (GLA: 9,1 тыс. кв. м) и Планета (GLA: 4,7 тыс. кв. м).

Увеличение прогноза по новому строительству до 184 тыс. кв. м обусловлено завершением строительства ряда объектов, которые неоднократно переносили сроки открытия. Наиболее крупные объекты, заявленные к вводу до конца года – Botanica Mall (GLA: 25,5 тыс. кв. м) в составе ТПУ Ботанический сад и ЗУМ (GLA: 25 тыс. кв. м) на территории квартала Зиларт.

Динамика нового строительства в Москве, тыс. кв. м

Год	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	Прогноз
2016	162	134	238	238	280
2017	108	55	84		
2024П					184

Ключевые цифры

Общее предложение, млн кв. м	6,6
Доля вакантных площадей, %	8,0
Доля приостановивших деятельность магазинов, %	0,2
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, GLA кв. м/1000 жителей	495,4

Открылись в III кв. 2024 года

Первомайский

GLA: 9,7 тыс. кв. м

Баку

GLA: 9,1 тыс. кв. м

Солнцево

GLA: 4,7 тыс. кв. м

Планета

GLA: 4,7 тыс. кв. м

Открылись в IV кв.



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



Москва

Январь – сентябрь 2024 г.

6,6 ^{млн кв. м}

Общее количество торговых площадей в форматных торговых объектах

74 ^{тыс. кв. м}

Новое строительство

8,7 %

Доля свободных площадей в форматных торговых объектах

#MARKETBEAT 03 2024

35

<https://rentnow.ru/analytics/torgovye-tsentry-moskvy-iii-kv-2024>

МАКРОЭКОНОМИКА

ИТОГИ КВАРТАЛА

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

СПРОС

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

CORE.XP

СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

Структура распределения свободных площадей по форматам

Суперрегиональные

- Основной прирост показателя был обеспечен суперрегиональным форматом. В нем доля свободных площадей составила **5%**, +0,5 п.п квартал к кварталу.

Региональные

- Наибольшее падение доли свободных площадей продемонстрировали региональные торговые центры (-0,7 п.п. кв/кв). Показатель составил **4,4%**.

Окружные

- Доля свободных площадей – **4,6%** ▼

Районные

- Доля свободных площадей – **11,9%** ▼

*По выборке CORE.XP

*Здания с менее чем тремя надземными торговыми этажами в расчете не учитывались.

Наименьшее количество свободных площадей находится на первых этажах (6%).

Это заметно ниже, чем тот же показатель на верхних уровнях (8% на 2-м и 8% на 3-м этажах), что отражает высокий спрос на помещения, находящиеся в зонах с наиболее плотным потоком посетителей.

При этом в объектах суперрегионального формата доли свободных площадей распределены сравнительно равномерно между 1-м (7%), 2-м (7%) и 3-м (8%) этажами.

Увеличенные сроки сдачи в аренду помещений на 3-х этажах обусловлены ограниченным спросом на помещения малого формата со стороны целевых категорий арендаторов.

Доля свободных площадей по этажам, %*

	1 этаж	2 этаж	3 этаж	другие
Супер региональные	7%	7%	8%	3%
Региональные	3%	4%	6%	3%
Окружные	3%	5%	7%	6%
Районные	15%	23%	16%	11%
Все	6%	8%	8%	4%

Источник: CORE.XP Аналитика

<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/commercial-density-2024>

Корректировка на заполняемость коммерческих площадей

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

Эффективность использования коммерческих площадей, предназначенных для сдачи в аренду, оценивается исходя из доли арендопригодной площади объекта, заполненной арендаторами. Данный показатель также называют заполняемостью. Например, если в таблице указано значение заполняемости 0,75, значит условия рынка позволяют сдать в аренду 75% арендопригодной площади объекта.

Проведенные исследования рынка недвижимости показали, что доля заполненных арендаторами площадей может быть разной в зависимости от типа (назначения) недвижимости и от периода времени. В табл. 1 приведены данные по средней заполняемости объектов коммерческой недвижимости в 2024 году.

Таблица 1

Заполняемость коммерческих площадей

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0,80	0,95	0,88
Торговые	0,80	0,95	0,88
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0,80	0,90	0,85
Складские (отопливаемые)	0,90	1,00	0,95
Складские (не отопливаемые)	0,85	1,00	0,93
Складские (охлаждаемые)	0,90	1,00	0,95
Складские (морозильные)	0,90	1,00	0,95
Складские (отопливаемые и охлаждаемые)	0,90	1,00	0,95
Производственные	0,80	0,85	0,83
Гостиничные	0,65	0,75	0,70
Банковские	0,85	1,00	0,93
Многоквартирные	0,85	1,00	0,93



Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024

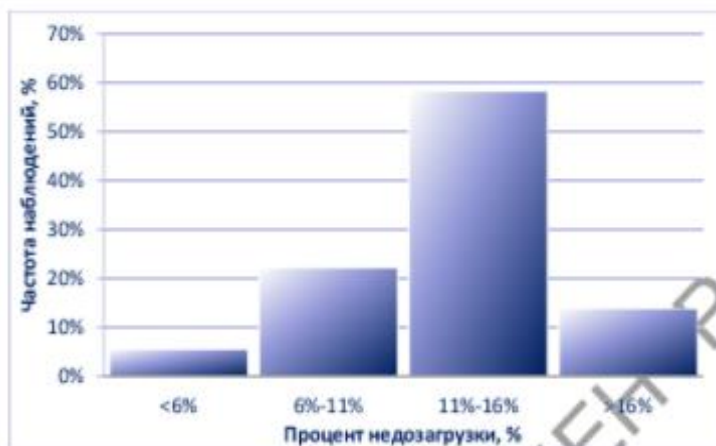


Рис. 3. Частота наблюдений коэффициентов параметра «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. 3. Торговые площади.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по категориям городов

Таблица 6. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Активный рынок. Данные по Москве и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,8%	6,6%	21,0%
2. Стрит-ритейл	10,8%	4,4%	17,3%
3. Торговые площади	11,9%	5,0%	18,7%

Среднерыночная величина операционных расходов

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-34), под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2024 г.



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	Город/ 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			

Базовые тарифы по страхованию имущества

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

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)



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

О НАС НАШИ ОБЪЕКТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ИНЖЕНЕРИЯ ОТДЕЛКА ПРАЙС КОНТАКТЫ [Получить расчет](#)

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²; для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

Видео наших работ

Кто мы

<https://www.npoekt.ru/repair/49.html#16>

8-985-764-08-47 **УСЛУГИ** **СЕРВИС** **СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА** **КОНТАКТЫ**

ЗДАНИЯ С ПЕНОБЕТОННЫХ, ГАЗОСИЛИКАТНЫХ И ДР. БЛОКОВ МОГУТ СТОИТЬ ОТ 30 000 РУБ. ДО 40 000 РУБ. ЗА 1 М²

Железобетонные конструкции являются надежным и прочным материалом для строительства различных объектов, в том числе торговых центров площадью от 500 м² до 1500 м². Преимуществами железобетонных конструкций являются их долговечность, огнестойкость, устойчивость к воздействию окружающей среды и возможность экономии на строительных работах.

Процесс проектирования торговых центров из железобетона начинается с разработки архитектурного проекта, включающего в себя планировку здания, распределение торговых и административных зон, а также системы инженерного обеспечения. После этого начинается изготовление металлоконструкций, которые могут быть выполнены как на заводе, так и непосредственно на строительной площадке.

Строительство торгового центра из железобетона включает в себя работы по возведению фундамента, монтажу стен и перекрытий, установке внутренних перегородок и отделочных материалов. Вся работа выполняется профессиональными строителями и специалистами по монтажу металлоконструкций.

Цена строительства торговых центров из железобетона включает в себя стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента, монтажных работ, транспортных и накладных расходов. Важно отметить, что такие здания отличаются высокой стоимостью из-за использования качественных материалов и продолжительного срока службы.

Однако, если рассматривать здания из пенобетонных, газосиликатных и других блоков, их стоимость может быть значительно ниже - от 30 000 рублей до 40 000 рублей за 1 м². Эти материалы также обладают хорошей теплоизоляцией, экологичностью и простотой монтажа.

[выбрать](#)

Выбор материалов для строительства торгового центра зависит от [оценки инвестора](#),

<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 ²
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000 руб/м²
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000 руб/м ²
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000 руб/м ²

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

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

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

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, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительной организации (СМО).

Позитивное 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 ($C_{\text{Прч}}$).

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом

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

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) 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:



Агентское вознаграждение (аренда)

<http://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-ii-kvartala-2015-goda/226-tarify-na-rieltorskie-uslugi-na-01-07-2015-goda>

Статистика рынка недвижимости

Тарифы на риэлторские услуги на 01.07.2015 года

Категория: Итоги II квартала 2015 года

№	Наименование услуги	Тариф, руб.)
1.	Комплексная услуга по продаже объекта недвижимости	От 4% от стоимости объекта (не менее 50 000 руб.)
2.	Комплексная услуга по покупке объекта недвижимости	От 4% от стоимости объекта (не менее 50 000 руб.)
3.	Комплексная услуга по продаже объекта недвижимости с последующей покупкой альтернативного объекта	договорной в процентах, либо фиксированная в руб.
4.	Предоставление клиенту информации о путях и способах решения жилищного вопроса, с которым он обратился в агентство недвижимости. Анализ потребностей и пожеланий клиента. Составление и согласование пунктов договора возмездного оказания услуг на рынке недвижимости	от 1000
5.	Проведение обзора состояния рынка недвижимости. Предоставление объективной и полной информации о ценах на интересующие объекты недвижимости	1 000
6.	Консультации по определению цены на конкретный предложенный к продаже объект недвижимости, исходя из соотношения спрос/предложение и сложившегося уровня цен на рынке недвижимости	1 000
7.	Консультации для покупателя недвижимости по местоположению, типу и характеристике объектов недвижимости в пределах заданного ценового диапазона.	1 000
8.	Проведение сравнительного анализа цен предложения на рынке недвижимости Нижнего Новгорода в сегменте объектов, сравнимых по основным параметрам с продаваемым объектом (новостройки, вторичный рынок, земельные участки, частные дома) с составлением отчета	1 800
9.	Оценка объекта недвижимости с составлением отчета (справка о рыночной стоимости объекта)	2 500 - 3 000
10.	Консультации по пакету документов, необходимых для продажи / приобретения объекта недвижимости	1 200
11.	Составление и набор нотариального договора с консультацией по процедуре регистрации	1500 - 2000
12.	Работа по подготовке квартиры к продаже (осмотр квартиры сотрудником с выдачей рекомендаций по предпродажной подготовке)	800
13.	Предварительная консультация по налогообложению при сделках с недвижимостью, налоговые льготы и налоговые вычеты для покупателя и продавца, физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей Организация консультации в налоговом органе перед сделкой	1 500
51.	Организация получения доверенностей и согласий у нотариуса	-
52.	Получение доверенности в местах лишения свободы	от 5 000
53.	Перевод лицевого счета в ЖСК, Энергосбыт и т.д.	1 500/за 1 лицевой счет
54.	Оформление земельного участка	от 30 000
55.	Сбор пакета документов для согласования перепланировки объекта недвижимости	от 20 000
56.	Сбор пакета документов и приватизация объекта недвижимости	от 8 000
57.	Оформление договора социального найма	2 000
58.	Сбор пакета документов для отчуждения объекта недвижимости (только в составе комплексной услуги)	8 000
59.	Сбор документов и получение согласования в органах опеки и попечительства (РОНО) - с меньшей площади на большую - с большей на меньшую	3 000 от 5 000
60.	Расторжение, уступка права требования, повторное заключение договора долевого участия с застройщиком	от 20 000
61.	Восстановление утраченных документов	от 5 000
62.	Организация и участие в сделке за пределами города	+ 20% от стоимости услуг (до 70-км зоны)
63.	Подготовка документов для вступления в наследство по доверенности на территории Нижнего Новгорода и за пределами города	от 8 000
64.	Перевод жилого помещения в нежилое	От 100 000
65.	Составление договора аренды/субаренды коммерческого объекта	8 000
66.	Составление договора купли-продажи коммерческого объекта	8 000
67.	Подбор объекта коммерческой недвижимости в аренду/субаренду;	100% от месячной оплаты
68.	Поиск арендатора на коммерческий объект недвижимости	5%
68.	Поиск покупателя на коммерческий объект недвижимости; Поиск коммерческого объекта недвижимости для покупки	от стоимости объекта

← Назад



<http://tmpo.su/sluckij-a-a-razmer-komissii-brokerov-pri-prodazhe-zhiloj-i-kommercheskoj-nedvizhimosti/>

Ниже в таблице приведено обобщение данных шести источников, в том числе – трёх участников рынка, о размере комиссии, которую получает брокер при продаже жилой и коммерческой недвижимости.

	Брокер	Источник
Жилая недвижимость		
Элитная жилая недвижимость	АН Savills	[1]
Обоимья коммерческого и жилого назначения	АН Whitewill	[2]
Коммерческая недвижимость	—	[3]
Коммерческая недвижимость в среднем 3%	АН Квадрум	[4]
при цене до 550 — 570 тыс. дол. США — до 4%		
при цене свыше 1,6 — 1,7 млн долл США — до 2 — 2,5%		
редко — ниже 1,5%		
Коммерческая недвижимость	—	[5]
Коммерческая недвижимость в среднем около 6%	—	[6]

В итоге можно заключить, что типичный размер комиссии брокера при продаже элитной жилой и

Слущкий А.А., ВСЯКАЯ ЛИ ОЦЕНКА МОЖЕТ ЯВЛЯТЬСЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННОЙ? НЕТ, И ЭТО ПРИНЦИПИАЛЬНО

Е.И. Нейман, П.А. Козин, А.А. Слущкий и др., Меморандум Недопустимые источники данных в практике российской оценки

Козин П.А., Слущкий А.А., Шогин В.А., Комментарии к Письму Председателя Совета Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз саморегулируемых организаций оценщиков» («Союз СОО») от 07.11.2024 за Исх. № 10094

Козин П.А. О методах определения рыночной и иной стоимости объектов недвижимости с использованием рыночных и нерыночных данных

Расходы на управляющую компанию

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

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/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
2.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9887	7888	6243
2.3.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	3042	2708	1991
	Эксплуатационные расходы	2349	2034	1356
3	Московская область			
3.1.	Производственно – складские помещения			
	Операционные расходы	2399-3680	1878 - 3183	1351 - 2556

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 13 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки не очищаются от НДС (учитываемая налоговая база не облагается НДС).

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1,5 до 5% от арендной ставки (1,5% - для крупных объектов, 5% - для мелких).



Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

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

Основные индикаторы рынка

	2021	2022	2023	I-III кв. 2024	2024 прогноз
Общий объем инвестиций, млрд руб.	115,7	184,8	623,3	370,6	500-550
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
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, «прайм», %					
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

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

Ставки капитализации на премиальные объекты в Москве

	III кв. 2024
Офисы	10,50-11,50%
Торговые центры	11,50-12,50%
Склады	11,00-12,00%

Источник: CORE.XP Аналитика

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3604-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2024-goda>

← <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3604-koef...>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,07	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,20

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров 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://cepes-invest.com/handbook/comev24/Capitalization-rate-2024>

Коэффициенты капитализации для различных типов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Min	Max	Среднее значение
Офисные	0.070	0.120	0.095
Торговые	0.070	0.120	0.095
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

Справочник оценщика недвижимости-2024. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под ред. Лейфера Л. А., Н. Новгород, 2024

Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	5,3%	13,1%
2. Стрит-ритейл	9,0%	4,7%	13,2%
3. Торговые площади	-	-	-



Таблица 29. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по Москве и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-оценщики.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,2%	5,3%	13,1%
2. Стрит-ритейл	9,0%	4,7%	13,2%
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%

Безрисковая ставка

Выбрать дату:

29.11.2024



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

Курс доллара

https://cbr.ru/currency_base/daily/

Центральный банк Российской Федерации установил с 03.12.2024 следующие курсы иностранных валют к руб Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному

Цифр. код	Букв. код	Единица	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	69,6214
944	AZN	1	Азербайджанский манат	63,0446
051	AMD	100	Армянских драмов	26,9367
933	BYN	1	Белорусский рубль	30,3537
975	BGN	1	Болгарский лев	57,8778
986	BRL	1	Бразильский реал	17,7056
348	HUF	100	Венгерских форинтов	27,2116
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	76,8230
704	VND	10000	Вьетнамских донгов	44,2144
344	HKD	1	Гонконгский доллар	13,7989
981	GEL	1	Грузинский лари	38,5608
208	DKK	1	Датская крона	15,1783
784	AED	1	Дирхам ОАЭ	29,1833
840	USD	1	Доллар США	107,1758
978	EUR	1	Евро	112,8019



ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

« 29 » ноября 2024 г.

В соответствии с Заданием на оценку №17 от 19.11.2024 г.к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26.11.2019 г.о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" 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, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, а именно:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп.2, пом. I, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"

 /Шумилин Д.В./

АО «НЭО Центр», 123242, Россия, г. Москва Новинский бульвар, 31
 +7 495 739-39-77 | info@neoconsult.ru | neoconsult.ru





ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

Дата проведения осмотра: 21 ноября 2024 г.**Объект оценки представляет собой:** нежилое помещение, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп.2, пом. 1, этаж №1, общей площадью 980,3 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002007:4008.Окружающая застройка: бизнес-центр

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): есть

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"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"





Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Фасад здания



Фото 6. Фасад здания



Фото 7. Фасад здания



Фото 8. Фасад здания. Вход в здание



Фото 9. Внутренние помещения



Фото 10. Внутренние помещения



Фото 11. Внутренние помещения



Фото 12. Внутренние помещения



Фото 13. Внутренние помещения



Фото 14. Внутренние помещения



Фото 15. Внутренние помещения



Фото 16. Внутренние помещения





Фото 17. Внутренние помещения



Фото 18. Внутренние помещения



Фото 19. Внутренние помещения



Фото 20. Внутренние помещения



Фото 21. Внутренние помещения



Фото 22. Внутренние помещения



Фото 23. Внутренние помещения



Фото 24. Внутренние помещения



Фото 25. Внутренние помещения



Фото 26. Внутренние помещения



Фото 27. Прилегающая территория



Фото 28. Прилегающая территория



Фото 29. Прилегающая территория



Фото 30. Прилегающая территория



Фото 31. Подъездные пути



Фото 32. Подъездные пути



Фото 33. Подъездные пути

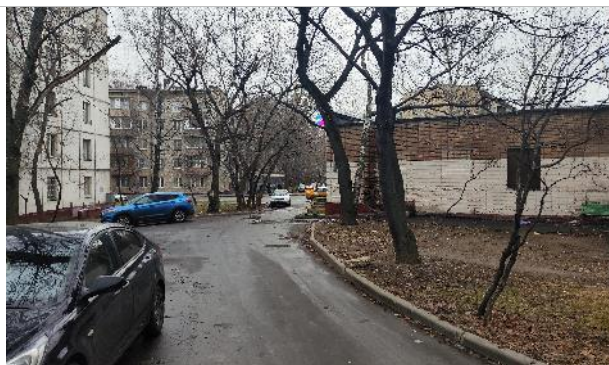




Фото 34. Подъездные пути

Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 АО "НЭО ЦЕНТР" АКУЛИН АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	0228DBA80041B1E2994ADA9F4D 7A1BC1EC с 28.03.2024 13:04 по 28.06.2025 13:04 GMT+03:00	10.12.2024 16:59 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа