



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2042/19-3 ОТ 28.06.2021 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. I, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК"

Заказчик:

ООО УК "Альфа-Капитал"

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	4
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.....	26
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы.....	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки	28
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества.....	30
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..	32
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	35
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.	37
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки	39
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.	41
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
6.1. Основные положения и терминология.....	61
6.2. Классификация основных средств.....	64
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества.....	66
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств.....	66
6.5. Этапы проведения оценки	69
6.6. Характеристика подходов к оценке	69
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	75
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	77
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	77
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	77
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	97
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода.....	97
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода.....	97
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	107

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	107
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки	109
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	110
РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА	
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:04:0002007:4008, площадью 980,3 кв. м, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №3 от 09.06.2021 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"
Дата составления Отчета	28.06.2021 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2042/19-3
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Не предоставлена
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки¹.	215 000 000 (Двести пятнадцать миллионов) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)	217 785 000 (Двести семнадцать миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)	213 601 000 (Двести тринадцать миллионов шестьсот одна тысяча) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС)	215 694 000 (Двести пятнадцать миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости²	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Нежилое помещение с кадастровым номером 77:04:0002007:4008, площадью 980,3 кв. м, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1
Цель оценки	Определение справедливой стоимости для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток".

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

²В соответствии с п. 26 ФСО №1

	Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата оценки	28.06.2021 г.
Срок проведения оценки	09.06.2021 г.– 28.06.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, явившиеся основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки. 3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение. 4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Исходные данные, использовавшиеся Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью. 9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, что представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете. 11. Определение справедливой стоимости здания будет производиться с учетом наличия обременения в виде договора аренды. В случае изменения каких-либо существенных положений договора аренды стоимость объекта должна быть пересчитана. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке 	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002007:4008, площадью 980,3 кв. м, расположенное по адресу: 109456, г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I, этаж №1
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату): <ul style="list-style-type: none"> • первоначальная стоимость, • остаточная стоимость. 2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату).
4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания.
5. Информация и документы в отношении всех ограничений/обременений земельного участка и здания (как существующих, так и планируемых), таких как залог, аренда, субаренда, арест, удержание, сервитут, иное, а также в отношении возможных изъятий Земельного участка.
6. При наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора, а также копии договоров аренды.
7. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий.
8. Информация о величине фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта за последние два года до даты оценки с поэлементной разбивкой по статьям затрат.
9. Информация на бланке компании за подписью и печатью в свободной форме об источниках инженерного обеспечения и коммуникациях (тепло, вода, электроэнергия, сжатый воздух, газ, вентиляция и др.) с указанием поставщика, № договора и подключенных мощностей.

Нежилое помещение – право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал", на основании выписки из ЕГРН от 11.09.2020 г.

Ограничения (обременения) прав:

- нежилое помещение – аренда, доверительное управление.

Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки

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

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

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

Форма Отчета Оценщика

1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота.

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Отсутствуют

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Отсутствует

Границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость

Определять не требуется

Дополнительные требования к заданию на оценку

Отсутствуют

Срок проведения оценки	8 (восемь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему Заданию на оценку
-------------------------------	--

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	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" профессиональной ответственности (оценочная деятельность) АО "НЭО Центр" №08305/776/00025/20 от 26.11.2020 г. Срок действия полиса: с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма по всем страховым случаям: 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Оценщик	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
Контактная информация оценщика	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
Место нахождения Оценщика	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет"), место нахождения: 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	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/000009/21 от 25.05.2021 г. Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия, 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса"; Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-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; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестат №008346-1 продлен до 28.07.2021 г. включительно (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году", а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.02.2021 №109)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 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	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков³.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток"</p> <p>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.</p> <p>ИНН 7728142469, КПП 770301001</p>
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

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

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки⁴

Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.;

Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г.;

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" от 20.05.2015 г.;

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н;

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "ЭС"

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**



Т. А. Соломенникова

Партнер по развитию бизнеса

А. Е. Колганов

⁴ Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной распространением COVID-19. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 18.06.2021 г. — 7,26%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 от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует 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

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

⁶ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета

участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁷, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

8. 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.
9. 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.
10. 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 11.06.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 28.06.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
11. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
12. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды, предоставленных Заказчиком. В соответствии с п. 10 ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, "В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы технической инвентаризации, заключения экспертиз, а также другие документы по объекту оценки (при их наличии)".

Учитывая тот факт, что информация, указанная в договорах аренды (сведения о юридических лицах, условия и положения договора аренды и т.д.) по своему характеру является

⁷ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

13. 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.
14. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
15. 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 №3 от 09.06.2021 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 с кадастровым номером 77:04:0002007:4008, площадью 980,3 кв. м, расположенное на 1-м этаже по адресу: 109456, Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I.

Оцениваемое помещение представляет собой торговое помещение с отдельным входом, которое по состоянию на дату оценки используется в качестве магазина "Пятерочка".

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 от 11.09.2020 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 28.06.2021), руб. (НДС не учитывается) ⁸	215 000 000,00
Кадастровая стоимость, руб.	40 514 573,63
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	41 328,75
Существующие ограничения (обременения) права	№77-01/04-1242/2004-70 от 21.01.2005 (Аренда (в том числе, субаренда))
	№77:04:0002007:4008-77/051/2020-6 от 04.09.2020 (Доверительное управление)

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

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

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 округа⁹

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 более 1,3 млн человек (11% населения Москвы). Из них порядка 72% жителей округа – трудоспособное население, около 18% - дети в возрасте до 18-ти лет и 10% - пенсионеры.

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

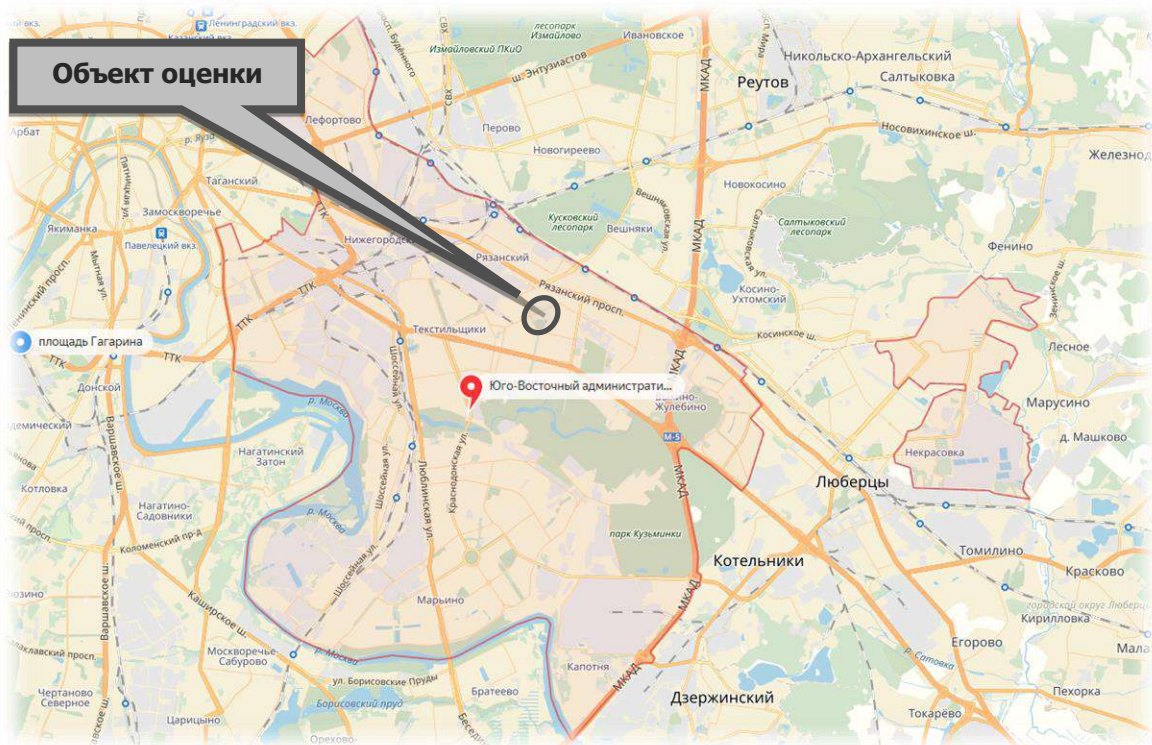
Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал. На территории ЮВАО расположено 9 промышленно-коммунальных зон, занимающих порядка 29% его территории: №23 "Серп и Молот", №24 "Карачарово", №25 "Волгоградский проспект", №26 "Южный порт", №56 "Грайвороново", №57 "Курьяново", №58 "Люблино", №59 "Капотня", №63 "Выхино". В числе крупнейших действующих промышленных предприятий округа – Московский нефтеперерабатывающий завод, "Москабельмет", "Карачаровский механический завод" и другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным.

В то же время 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).

Крупнейший по площади — Печатники, а наименьший — Южнопортовый.

В ЮВАО проходят крупные транспортные магистрали – Рязанский и Волгоградский проспекты, участок шоссе Энтузиастов. По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро "Авиамоторная" Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018-2019 гг. планируется запустить Кожуховскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

⁹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ; <http://uvao.mos.ru/>

Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа

Источник: <http://maps.yandex.ru>

Краткая характеристика района Рязанский, в котором расположен объект оценки¹⁰

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 порядка 110,2 тыс. чел. (2021 г.). Плотность населения составляет 16 977 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа района Рязанский и прочие районные органы власти.

Ранее на этой местности находились поселение Вязовка, поселок дачного типа Вешняки, поселок МПС, деревни Плющево и Чухлинка. Нынешняя территория Рязанского района вошла в состав столицы в 1960 году, после строительства МКАД. Изначально она относилась к Ждановскому району Москвы, а с 1969 года — к Волгоградскому. Свой сегодняшний статус район официально получил в 1995 году.

Рязанский район располагает одной станцией метрополитена "Рязанский проспект" Таганско-Краснопресненской линии и тремя железнодорожными станциями Московской железной дороги: платформами "Вешняки" и "Плющево" Казанского направления и платформой "Чухлинка" Горьковского направления. На территории Рязанского района в 2018-м году планируется открытие станций метро "Окская улица" (Кожуховская линия) на пересечении Окской улицы и Рязанского проспекта и "Стахановская улица" (Кожуховская линия) на пересечении Стахановской улицы и Рязанского проспекта.

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.

¹⁰ <https://ru.wikipedia.org>; <http://mosopen.ru/>; <http://street-moscow.ru/>; www.moscowmap.ru; <http://uvav.mos.ru/>

К объектам местной здравоохранительной инфраструктуры относятся 2 взрослые и 1 детская поликлиники, частные стоматологические клиники, аптеки, а также медсанчасть завода "Молния".

В районе находятся 12 научно-исследовательских организаций и 12 крупных предприятий производственного характера (Ремонтный завод Мосэнерго, ЖБК-2, Завод опытных изделий и конструкций (ЗОКИО), ПО Машиностроительный завод "Молния", ЗАО "Светотехнический завод "Сатурн"", Хлебозавод № 25, 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 торговому знаком "ЗТС").

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

В Рязанском районе планируются работы по озеленению улиц, обустройству общественных мест отдыха и улучшению общего благоустройства территории.

Рисунок 3.2. Карта Рязанского района



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.3. Расположение Рязанского района на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

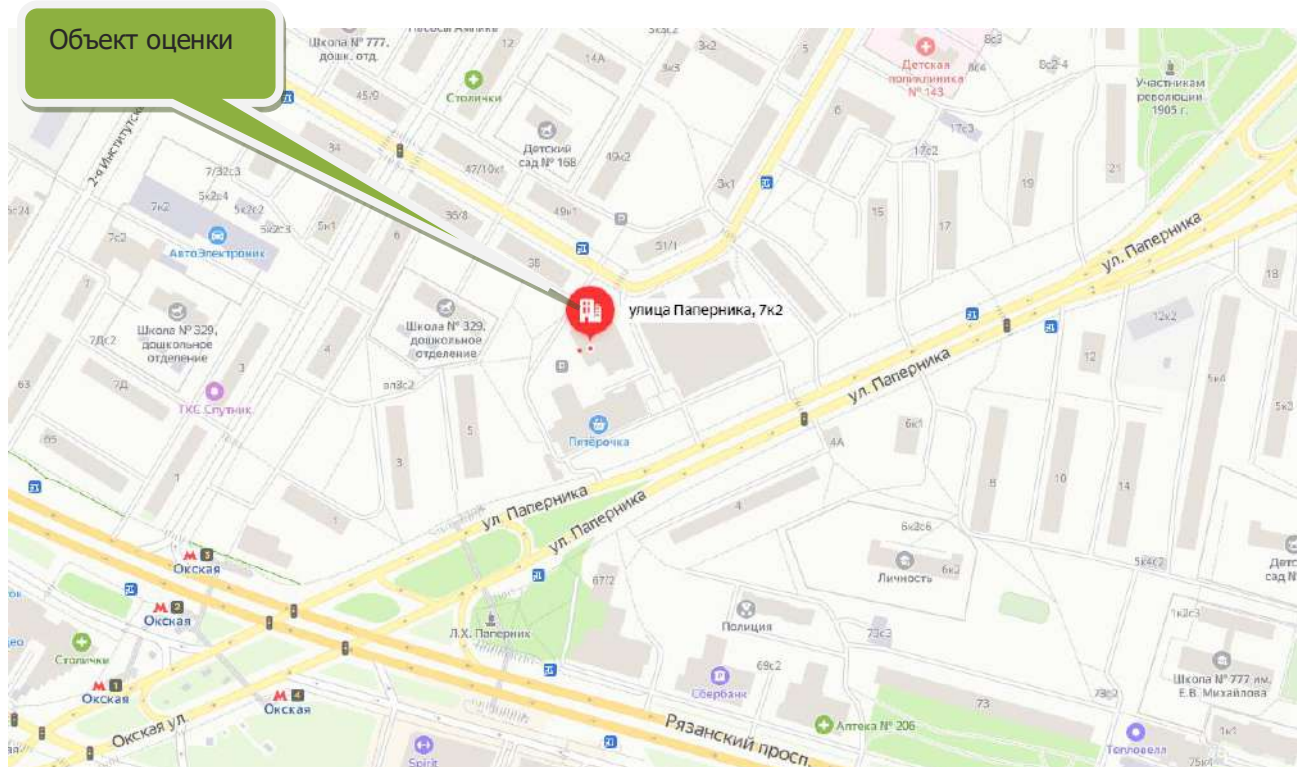
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.2). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.4, Рисунок 3.5).

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 410 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

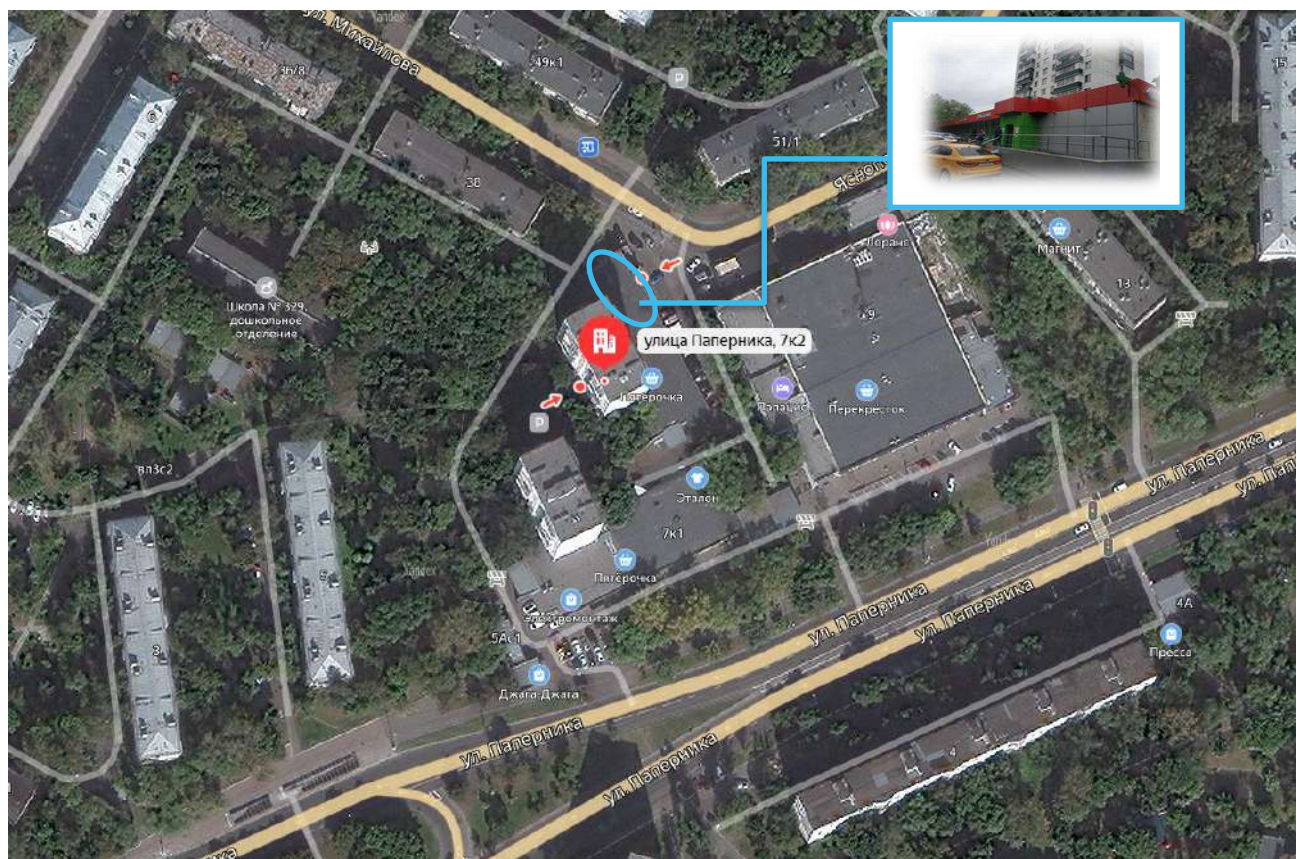
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рисунок 3.5. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Локальное местоположение

Объект оценки расположен в районе Рязанский 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 410 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 ЕГРН от 11.09.2020 г.;
- копию Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение №131 от 04.10.2004 г.;
- копию Дополнительного соглашения №7 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 01.08.2010 г.;
- копию Дополнительного соглашения №12 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 15.05.2018 г.;
- копию Дополнительного соглашения №15 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 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 ЕГРН от 11.09.2020 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 ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов¹¹, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды¹², а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

Сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях

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

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

¹¹ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета

¹² Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

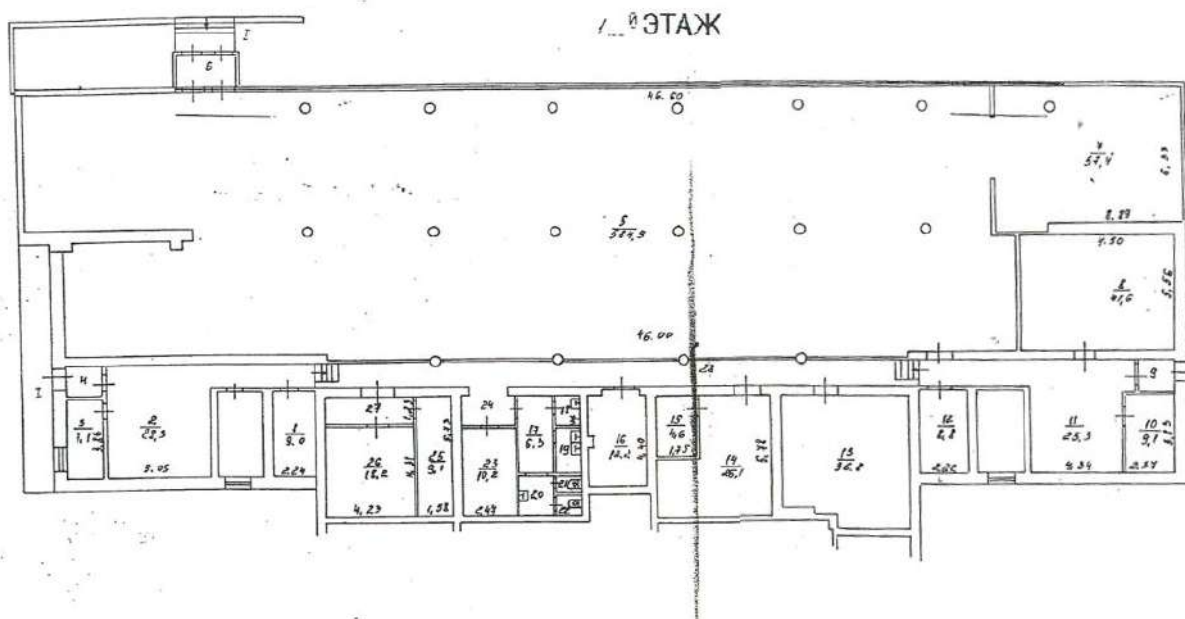
Таблица 3.3. Описание физических свойств оцениваемого здания

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 ¹³
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

¹³ 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 3.6. 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 ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.4).

Согласно рекомендациям АРБ¹⁴:

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 верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта (Таблица 5.15 (соответствует верхней границе¹⁵), 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 досрочное расторжение договора аренды по инициативе любой из сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной стороны не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты.

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

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

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

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
2. переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны

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

¹⁵ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.12-5.13 раздела 5.4.5 Отчета, а также разделе 8.3 Отчета (справочно).

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. 4.5. долгосрочного договора аренды, Арендатор вправе заявить требования о расторжении договора в случаях:

1. когда Арендодатель в течение 10 рабочих дней с момента получения акта материального ущерба не возместит материальный ущерб, предусмотренный пунктами 2.1.3. и 4.2 путем перечисления соответствующей суммы на расчетный счет Арендатора;
2. арендодатель нарушил оно из нескольких обязательств, предусмотренных договором.

В соответствии с п. 5.2. долгосрочного договора аренды в случае, если за 30 дней до окончания срока действия Договора аренды ни одна из сторон (Арендатор и Арендодатель) не заявит о своих намерениях о его расторжении, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовой доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в дополнительном соглашении №15 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г.

Таблица 3.4. Основные условия Договора аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы с 28.06.2021 по 27.06.2022 г., руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 01.02.2021 по 31.01.2022 г., руб./мес., с НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 01.02.2021 по 31.01.2022 г., руб./мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной платы с 01.02.2022 по 31.01.2023 г., руб./мес., без НДС ¹⁶	Коммерческие условия
1	Договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г.; Дополнительное соглашение №7 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 01.08.2010 г.; Дополнительное соглашение №12 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 15.05.2018 г.; Дополнительное соглашение №15 к Договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 г."	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	980,30	Арендатор 1	2 154,38	2 432 957,56	2 027 464,63	2 230 211,09	Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением. Арендатор компенсирует Арендодателю затраты последнего по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной связью, содержанием общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади. Срок действия договора устанавливается по 30 сентября 2024 г. Если за 30 дней до окончания срока действия Договора аренды ни одна из сторон (Арендатор и Арендодатель) не заявит о своих намерениях о его расторжении, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях. Досрочное расторжение Договора аренды возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной стороны не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты. Согласно п. 3.8. Долгосрочного договора аренды, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы по истечении каждого календарного года, но не более, чем на 10%.

Источник: данные Заказчика

¹⁶ С учетом индексации 10% (Согласно п. 3.8. Долгосрочного договора аренды, Арендодатель вправе увеличить размер арендной платы по истечении каждого календарного года, но не более, чем на 10%).

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - \text{Xв}) \times \text{Vms} + (\text{Нокос} - \text{Xв}) \times \text{Vокос} + (\text{Ненао} - \text{Xв}) \times \text{Vенао},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

Xв — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

Vms, Vокос, Vенао — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания, в котором расположено оцениваемое помещение представлено в таблице 3.6.

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	54

Наименование объекта	Нежилое здание
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	18
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"	33
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	27
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	4

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 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 11.06.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 28.06.2021 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	11.06.2021
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Куйбышев Н. В. — представитель Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 3.7. Фотографии объекта оценки



Фотография 3.1. Подъездные пути



Фотография 3.2. Подъездные пути



Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания



Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков¹⁷ ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации¹⁸ имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt¹⁹, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 3–12 мес.

¹⁷ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁸ 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.

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

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

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования имущественных прав на земельный участок, на котором расположено здание 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	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.
	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.
	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.
	Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория оцениваемых земельных участков отнесена к многофункциональной общественной зоне. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).
	В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельного участка являются ²⁰ :
	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.

²⁰ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5decb92d2/



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. Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года. Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19: в настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки Исполнитель считает, что на рынке существует значительная неопределенность.

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки²¹

- Объем ВВП РФ в текущих ценах по данным Росстата в 2020 г. составил 106,606 трлн руб. Индекс физического объема ВВП относительно 2019 г. составил 96,9%, индекс-дефлятор по отношению к среднегодовым ценам 2019 г. — 100,7%. Снижение ВВП в 2020 году на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с коронавирусной инфекцией, и падением мирового спроса на энергоресурсы. По итогам 2020 г. инфляция составила 4,91%.
- Значительно сократилась добавленная стоимость в отраслях, ориентированных на обслуживание населения: гостиницы и рестораны (-24,1%), учреждения культуры и спорта (-11,4%), предприятия транспорта (-10,3%), организации, оказывающие прочие услуги населению (-6,8%). Неблагоприятная конъюнктура экспорта и снижение цен на энергоресурсы повлияли на снижение индекса физического объема добавленной стоимости (-10,2%) и индекса-дефлятора добавленной стоимости (-17,6%) в добывающей промышленности. Изменение цен на нефтепродукты стало одной из причин снижения индекса-дефлятора валовой добавленной стоимости обрабатывающих производств (-0,3%). Возросший спрос на финансовые услуги обусловил увеличение добавленной стоимости в сфере финансов и страхования (+7,9%). Увеличение тарифов на коммунальные услуги повлияло на рост индексов-дефляторов валовой добавленной стоимости предприятий, обеспечивающих электрической энергией, газом и паром (+3,9%), водоснабжением, водоотведением, утилизацией отходов (+6,2%). Рост индекса-дефлятора добавленной стоимости относительно прошлого года в здравоохранении (+11,9%), образовании (+5,5%) и других отраслях сектора государственного управления связан с ростом средней заработной платы на одного работника в этих отраслях.
- На динамику ВВП в 2020 году относительно 2019 года повлияло снижение внутреннего конечного спроса (-5,0%) и рост чистого экспорта товаров и услуг за счет опережающего сокращения импорта (-13,7%) по сравнению с экспортом (-5,1%).
- Расходы на конечное потребление сократились по сравнению с 2019 годом (-5,2%). Это связано с падением потребительского спроса преимущественно на непродовольственные товары и услуги, повлиявшим на снижение расходов домашних хозяйств на конечное потребление (-8,6%). Конечное потребление сектора государственного управления и некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросло по сравнению с 2019 годом (+3,9%), прежде всего, из-за увеличения расходов на здравоохранение и другие виды деятельности, связанные с борьбой с пандемией COVID-19.
- Валовое накопление сократилось (-4,2%) за счет накопления основного капитала, включая ценности (-6,2%). Прирост запасов материальных оборотных средств увеличился в основном за счет производственных запасов на предприятиях, экономическая активность которых в условиях введенных ограничений снизилась.

²¹ <http://economy.gov.ru/wps/>

- Доля чистого экспорта товаров и услуг в структуре использования ВВП сократилась с 7,6% в 2019 году до 4,8% в 2020 году в связи с падением индексов цен на экспортируемые товары (по данным ФТС России за январь – ноябрь 2020 года относительно аналогичного периода 2019 года – на 20,5%, преимущественно за счет продукции ТЭК). Доля расходов на конечное потребление увеличилась с 69,5% до 71,5%, валового накопления – с 22,9 % до 23,7%, в том числе валового накопления основного капитала – с 21,2% до 21,6%.
- По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г.
- Выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно). Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%). Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).
- Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов.
- По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA после 0,57% м/м SA месяцем ранее).
- По данным ФТС, в январе-ноябре 2020 г. внешнеторговый оборот России составил 511,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 16,3%. Экспорт России в январе-ноябре 2020 г. составил 302,0 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 г. сократился на 21,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 85,5%, на страны СНГ – 14,5%. Импорт России в январе-ноябре 2020 года составил 209,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-ноябрем 2019 года сократился на 6,8%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,2%, на страны СНГ – 10,8%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 92,7 млрд долл. США, что на 69,2 млрд долл. США меньше, чем в январе-ноябре 2019 года.
- По состоянию на 31.12.2020 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 19,3% по сравнению с 31.12.2019 г. до 73,8757 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 30,8% до 90,6824 руб. за евро. На данную динамику оказал влияние резкий скачок стоимости долл. США на фоне существенного понижения цен на нефть в марте 2020 г.
- Среднегодовой курс доллара и евро за 2020 г. составил 72,3230 руб. за долл. США и 82,8358 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в январе-декабре 2020 года сложилась в размере 41,73 долл. США за баррель. За аналогичный период 2019 г. средняя стоимость Urals составила 63,59 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в декабре 2020 года сложилась в размере 49,37 долл. США за баррель, что в 1,3 раза ниже, чем в декабре 2019 года (64,47 долл. США за баррель).
- После политики стремительного увеличения ключевой ставки в декабре 2014 г. до 17,0% в 2015 г. – 1 пол. 2020 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 31.12.2020 г. ключевая ставка составила 4,25%. В 2021 г. принял решение об увеличении ключевой ставки, так 19.03.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,25 пп. до 4,50%, 14.06.2021 г. ключевая ставка была увеличена на 0,50 пп. до 5,5%.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам I квартала 2021 г.²²

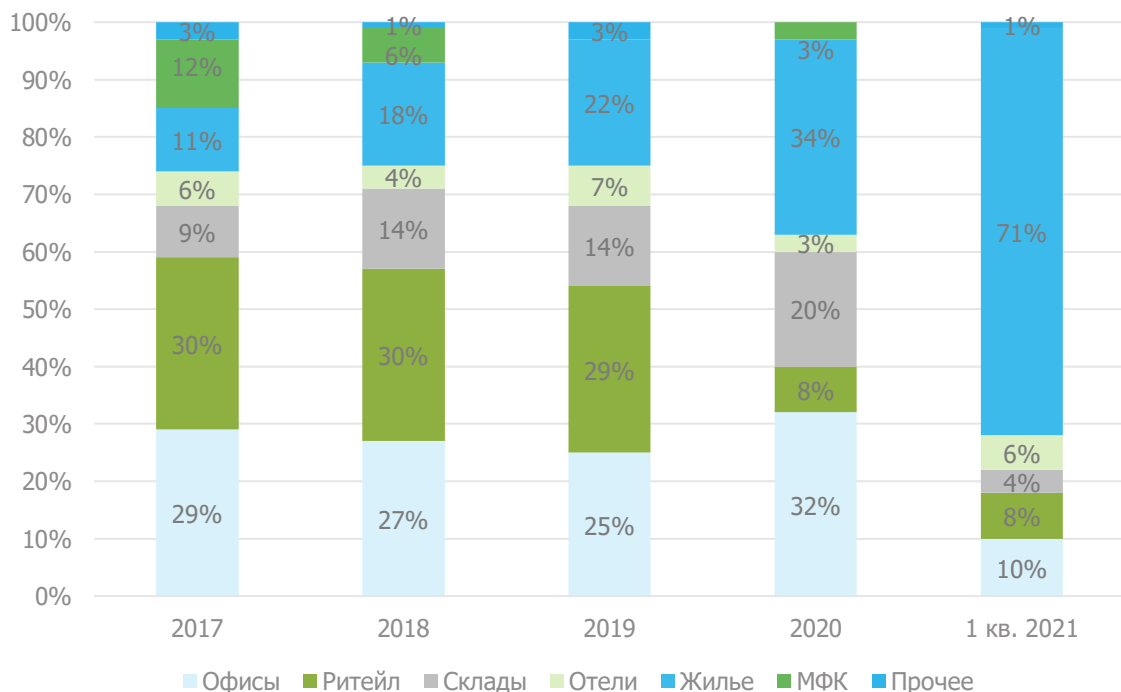
5.2.1. Основные положения

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в январе-марте 2020 года. Несмотря на схожий показатель вложений в этом году по сравнению с предыдущим, структура инвестиций демонстрирует зеркально противоположную картину. Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%. Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%. В I квартале 2019 года соотношение было обратным – 27% приходилось на жилой сегмент и 73 % на коммерческую недвижимость.

Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году). Такая динамика была ожидаема на фоне роста цен на жилую недвижимость. Хорошие финансовые результаты за прошлый год побуждают многих девелоперов развиваться и искать площадки для новых проектов. В I квартале активность была высокой как на московском рынке, так и на рынке Санкт-Петербурга. Объем инвестиции в участки под жилое строительство в обоих городах был почти равный.

В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года). Тем не менее, по прогнозам аналитиков ожидается, что распределение инвестиций скорректируется за счет увеличения вложений в коммерческую недвижимость.

Рисунок 5.1. Динамика распределения объема инвестиций по сегментам недвижимости



Источник: <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>

²² <https://www.cbre.ru/ru-ru/about-cbre/case-studies/russia-real-estate-investments-q1-2021>; <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-nedvizhimosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%. Крупнейшими сделками стали покупка двух зданий на Миллионной улице в Санкт-Петербурге под развитие сети бизнес-центров "Сенатор" и бизнес-центра "Авиатор" в Москве. Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году. Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года. Примеры крупных сделок - покупка помещения Prada в Столешниковом переулке и Москворецкого рынка в Москве.

Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб. Крупнейшими сделками стали продажи отелей "Кортъярд Санкт-Петербург Васильевский" в Санкт-Петербурге и "Пик Отель" в Сочи.

Доля вложений в объекты, требующие редевелопмента или строительства, в структуре инвестиций в коммерческую недвижимость (не включая вложения в участки под жилое строительство) сохраняется на относительно высоком уровне. В I квартале 2021 года на такие вложения пришлось 29% против 36% за весь 2020 год.

Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.

На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

Таблица 5.1. Ставки капитализации по секторам недвижимости

Сегмент	I квартал 2021 г.
Офисная недвижимость	8,50-10,00%
Торговая недвижимость	9,00-10,50%
Складская недвижимость	10,00-11,50%

Источник: <https://fbss.ru/nazvany-stavki-kapitalizacii-vedvizhivosti-v-moskve-i-peterburge/analitika/>

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для складов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,00-10,50%. По прогнозам аналитиков рынка, до конца года ставки снизятся в складском сегменте, стабилизируются в офисном и вырастут в торговом.

В Санкт-Петербурге ставки капитализации для складов находятся на уровне 10,25-11,75%, офисов — 9-11%, торговых центров — 9,75-11,5%.

5.2.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам I квартала 2021 года оказался сопоставим с результатом в аналогичном периоде прошлого года и составил порядка 67 млрд руб. против 68 млрд руб. в января-марте 2020 года.
- Объем вложений в участки под жилое строительство увеличился более чем в 2,5 раза и достиг рекордного для рынка квартального значения. Его доля в объеме инвестиций в I квартале 2021 года составила 71%.
- Динамика объема вложений в сегменты коммерческой недвижимости обратная – объем инвестиций снизился на 61% до минимального за последние 5 лет значения, его доля составила 29%.
- Инвестиции в жилую недвижимость в январе-марте 2021 года достигли рекордного квартального объема – около 48 млрд руб. Всплеск вложений в этот сегмент вызван увеличением как числа сделок, так и среднего размера сделки (1,6 млрд руб. в 2020 году против 2,1 млрд руб. в этом году).

- В сегментах коммерческой недвижимости наблюдалось снижение числа сделок и среднего размера сделки (с 1,6 млрд руб. в 2020 году до 1 млрд руб. в I квартале 2021 года).
- Вложения в офисную недвижимость снизились на 78% по сравнению с I кварталом 2019 года и составили порядка 7 млрд руб. Их доля по сравнению с прошлым годом сократилась с 32% до 10%.
- Вложения в складской сегмент составили порядка 3 млрд руб., их доля в объеме инвестиций за I квартал 2021 года составила 4% против 20% в 2020 году.
- Инвестиции в торговую недвижимость в январе-марте 2021 года составили 5 млрд руб. против 9 млрд руб. в аналогичном периоде 2020 года.
- Единственным сегментом коммерческой недвижимости, объем вложений в который вырос в I квартале в сравнении с прошлым годом, стала гостиничная недвижимость. Вложения в этот сегмент составили 4 млрд руб.
- Иностранные инвестиции составили 3% вложений в январе-марте этого года против 6% в аналогичном периоде прошлого года и 7% за весь 2020 год. Этот показатель продолжает оставаться на низком уровне. В структуре инвестиций в недвижимость России доминируют российские компании.
- На рынок Москвы в I квартале 2021 года пришелся только 51% объема инвестиций, тогда как в январе-марте 2020 года доля столицы составляла 88%, по итогам 2020 года – 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 46% по итогам первых трех месяцев этого года – максимальное значение с IV квартала 2019 года, когда этот показатель достиг 48%. На региональных рынках активность сохраняется на низком уровне, на них пришлось 3% инвестиций.

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.²³

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:²⁴

- 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;

²³ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

²⁴ https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 5.2. 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).

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2021 г.²⁵

5.4.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость торговой недвижимости

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

Таблица 5.3. 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	Как правило, равна 0%	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Как правило, равна 0%	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Как правило, равна 0%	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	Индивидуально в зависимости от источника информации	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.; Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Индивидуально в зависимости от источника информации	Анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"
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". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

²⁵ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2021>; <https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/I-2021>; <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	Индивидуально в зависимости от источника информации	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
11	Этаж расположения	Подвал/цоколь/1-ый этаж/ 2-ой этаж/выше 3-го	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Как правило, равна 0%	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Как правило, равна 0%	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Индивидуально в зависимости от источника информации	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал СтатРиелт
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Индивидуально в зависимости от источника информации	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал СтатРиелт

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.4.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

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

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары 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".
- **DIY²⁶** — 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. 5.4–5.5.

²⁶ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

Таблица 5.4. 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 5.5. 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 ²⁷	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"

²⁷ DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

5.4.3. Общее состояние рынка

Начало года не принесло оживления на рынок коммерческой недвижимости: число сделок по аренде торговой недвижимости в первые два месяца года сократилось на 40%, а активность покупателей по-прежнему сильно отстает от значений прошлого года. Эти тренды закономерно приводят к росту вакантности и снижению средних ставок аренды.

За первые три месяца 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ "Гравитация" (GLA 18 500 кв. м) и ТРЦ "Солис" (GLA 11 000 кв. м.)

Средний уровень вакантности на I квартал 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в IV квартале 2020 г.).

Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. Однако есть ритейлеры, которые, напротив, начали активно развиваться — дисконтмагазины.

Таблица 5.6. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам I квартала 2021 года

Показатель	I кв. 2019 г.	I кв. 2020 г.	I кв. 2021 г.
Общее количество площадей, тыс. кв. м	7 136	7 552	7 792
Новое предложение, тыс. кв. м	0	190,0	29,5
Количество открытых ТЦ, шт.	0	1	2
Уровень вакантности, %	8,4	9,1	10,2
Обеспеченность площадями, кв. м на тыс. чел.	566	596	616

Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

Оборот розничной торговли, по данным Росстата, в марте 2021 года составил 3 052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в 1 квартале 2021 года - 8 646 млрд рублей, или 98,4%.

5.4.4. Предложение

Пандемия не отразилась на девелоперской активности в Москве, строительство большинства анонсированных торговых центров продолжается. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 года на 2021 год. Согласно анонсированным планам девелоперов, объем нового ввода в 2021 году может превысить показатель 2020 года в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м. 24% этого объема — объекты с перенесенной датой открытия с 2020 года, 28% - районные ТЦ, реализуемые ADG Group.

Актуальными форматами в торговой недвижимости остаются ТЦ в составе МФК, инфраструктурный ритейл, ТЦ в составе ТПУ, районные ТЦ.

Таблица 5.7. Торговые центры, заявленные к открытию в 2021 году

Название ТЦ	Адрес	Девелопер	GLA, кв. м	Квартал открытия
Город Косино	Новоухтомское ш., 2А	Группа ТЭН	74 000	II
ТПУ "Селигерская"	Пепесечение Дмитровского и Коровинского шоссе	Tashir	54 171	III
София	Сиреневый бул., 31	ADG group	35 987	II
Павелецкая Плаза	Павелецкая площадь	Mall Management Group	33 000	III
Небо	Ул. Авиаторов, вл. 5	УК "Столица Менеджмент"	27 000	III
Смоленский Пассаж 2	Смоленская площадь, 5	АО "Корпорация А.Н.Д."	15 147	I

Источник: https://shopandmall.ru/analytics/_obem_novogo_vvoda_tc_v_moskve_v_2021_godu_mozhet_prevysit_po_kazatel_2020_goda_v_2_raza_i_sostavit_500_tys_kv_m

За первые три месяца 2021 г. рынок торговой недвижимости Московского региона пополнился двумя объектами — ТРЦ "Гравитация" (GLA 18 500 кв. м) и ТРЦ "Солис" (GLA 11 000 кв. м.)

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона увеличилась пропорционально изменению статистики численности населения Москвы и ближайших городов-спутников до 616 кв. м на 1 000 жителей к 1 января 2021 года. До конца года ожидается рост показателя до 652 кв. м. В 2021 г. ожидается увеличение доли новых торговых объектов в классических форматах ТЦ и ТРЦ (до 76%), наименьшая доля в ТПУ-форматах — 3%.

По данному показателю Москва вышла на четвертое место среди городов-миллионников, опередив Санкт-Петербург, после Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода.

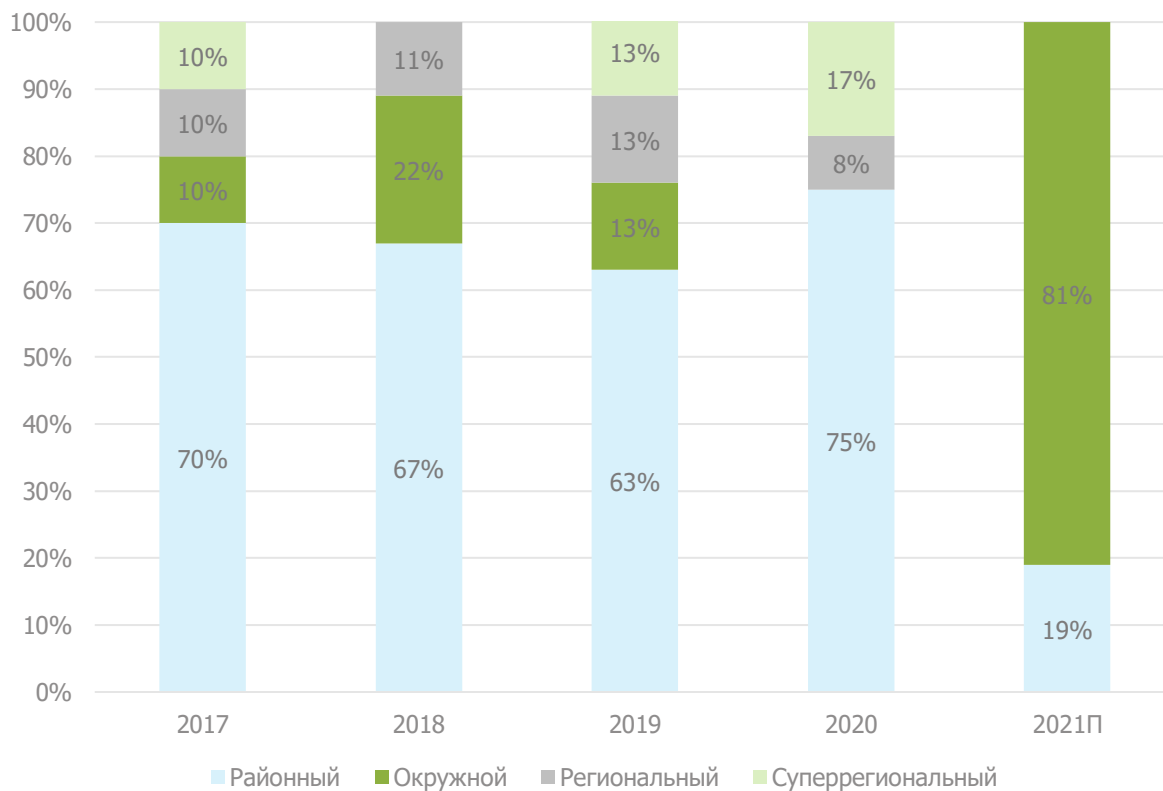
В разрезе административных округов "старой Москвы" наиболее обеспеченными являются Центральный, Южный и Северный. Новомосковский округ является лидером по обеспеченности (926 кв. м/1 000 чел.), что обусловлено небольшой численностью населения (274 170 чел.). В перспективе ближайших трех – пяти лет ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, – снижение показателя обеспеченности до 750–850 кв. м./1 000 чел. Наименее обеспечен качественными торговыми площадями Троицкий административный округ с нулевым значением.

Снижение показателя было связано с улучшением эпидемиологической ситуации в стране и с сокращением отставания пешеходного трафика в торговых центрах, особенно в праздничные дни.

Ожидание Международного женского дня стимулировало жителей Москвы чаще ходить в торговые центры: разрыв Shopping Index со значениями прошлого года в предпраздничный период сократился (в период 2–8 марта оказался на 16,1% ниже аналогичного значения прошлого года).

В целом, по данным Watcom, столица за I квартал 2021 г. недосчиталась 19% посетителей по отношению к I кварталу 2020 г. и 23,7% — к I кварталу 2019 г.

Рисунок 5.2. Структура предложения новых ТЦ по классификациям в Московском регионе в 2015–2021П гг., % от общего количества объектов

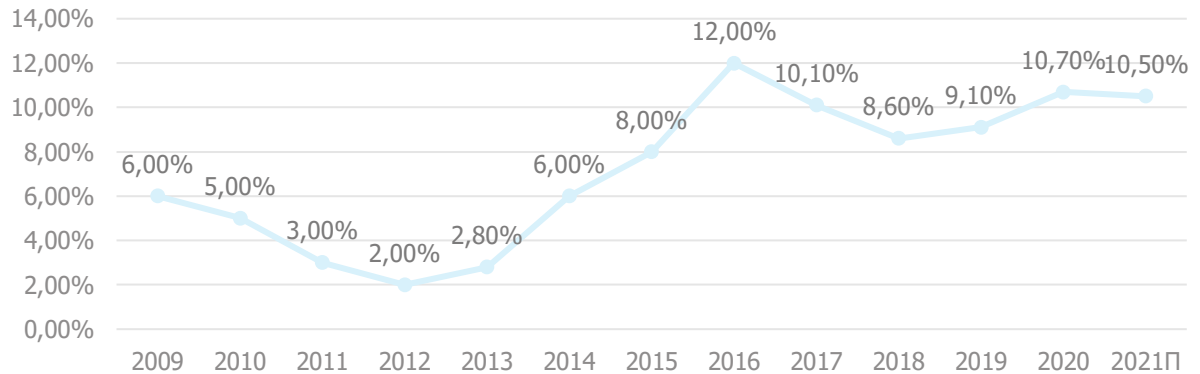


Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020>

5.4.5. Спрос

Средний уровень вакантности на I квартал 2021 г. плавно снизился на 0,2 п.п. и составил 10,5% (против 10,7% в IV квартале 2020 г.).

Рисунок 5.3. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-retail-moscow-2021>

Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов. В этом году на московский рынок вышли сразу четыре международных бренда одежды, в числе которых итальянский Shikkosa, австрийский Northland и американский The Frankie Shop, а также ECCO, открывшая первый магазин детской одежды в Москве ECCO Kids. За I квартал 2021 г. российский рынок покинул бренд Bath & Body Works.

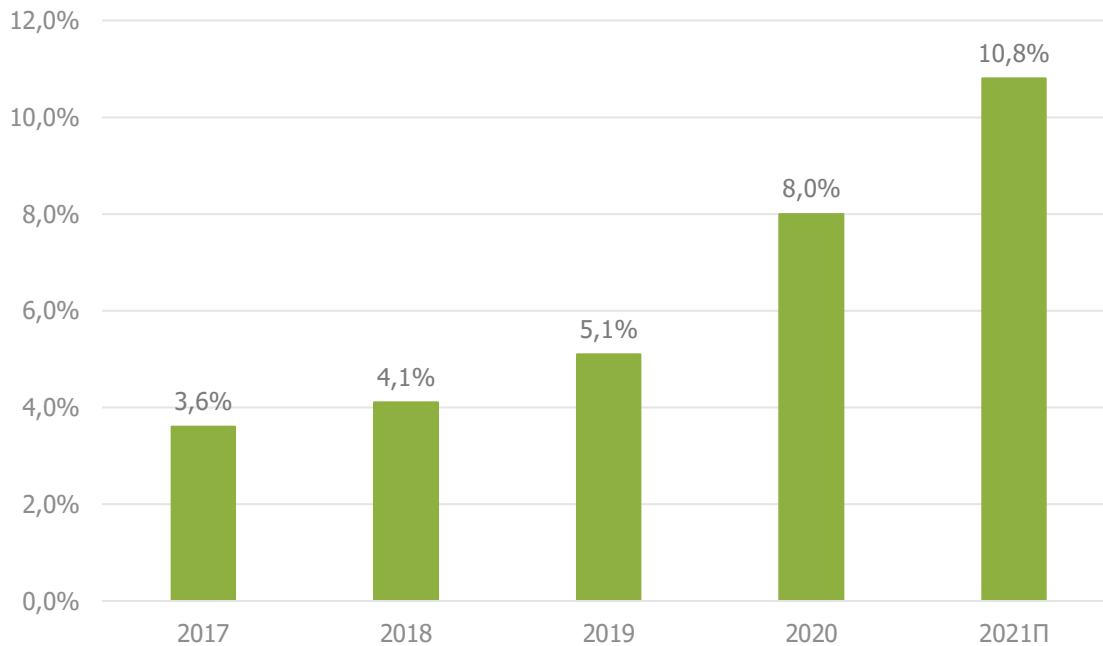
Тем временем продуктовые ритейлеры продолжают активно развиваться. Так, "ВкусВилл" планирует открыть 70 дарксторов, чтобы разгрузить сборку заказов в магазинах и увеличить саму долю заказов. Сеть продуктовых гипермаркетов "Лента" создает конкурента крупным фуд-игрокам малого формата. Первые магазины "у дома" планируется открыть уже в 2021 году.

Процесс диджитализации сейчас используют многие крупные игроки, такие как "Пятерочка", "Перекресток" и IKEA. "Пятерочка" сообщила о расширении географии работы сервиса "Экспресс-скан" в торговой сети "Пятерочка" в Москве. Услуга стала доступна более чем в 600 торговых точках на территории столичного региона. Помимо этого, компания X5 Retail Group объявила о запуске инновационного сервиса по оплате покупок взглядом. Услуга тестируется в 52 супермаркетах торговой сети "Перекресток". Из-за возросшей популярности к подкастам компания IKEA представила собственный подкаст, посвященный каталогу бренда на 2021 г. Каталог представлен пользователям для бесплатного прослушивания на разных платформах.

Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла. Если в 2015-2019 гг. среднегодовой рост продаж составлял 24%, то на период 2021-2025 гг. ожидается значительное ускорение темпов роста - 37%. Значительный рост сегмента доставки продуктов питания (+250%) во многом был достигнут за счет эффекта низкой базы.

Доля онлайн продаж от общей выручки продуктовых ритейлеров пока незначительна - около 1%. В перспективе рост продолжится, однако более умеренными темпами. Доля онлайн-продаж в обороте розничной торговли в России пока не так высока (8% в 2020 году), как в европейских странах. Прежде прирост составлял не более 1 п.п. год к году, в 2020 – доля онлайн выросла на 3 п.п., что соответствует среднеевропейскому уровню. Больше всего за прошлый год доля онлайн продаж в обороте розничной торговли выросла в Великобритании (+9 п.п.), где за последние 10 лет темп прироста не превышал 2 п.п.

Рисунок 5.4. Онлайн продажи в обороте розничной торговли России, %



Источник: <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>

5.4.6. Финансовые условия

Скидки по текущим договорам аренды сохраняются для операторов, которые в 2021 году продолжают работать с ограничениями и испытывать негативные последствия пандемии. Некоторые рестораны и кафе по-прежнему ограничивают количество посетителей. Для этих профилей скидки по арендной плате составляют от 30 до 50%.

По прогнозам аналитиков рынка в 2021 году запрашиваемые ставки аренды продолжают снижаться. Так по итогам 2020 года прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 года на 20% в топовых моллах до 204 000 руб./ кв. м/ год и на 24% в ключевых моллах до 65 000 руб./ кв. м/ год. Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах, что возможно не ранее 2023 года.

Под влиянием новых тенденций собственники коммерческой недвижимости будут вынуждены пересмотреть свой подход к формированию коммерческих условий. В ближайшем будущем арендный платеж будет формироваться как за счет традиционных оффлайн продаж, так и за счет онлайн. Для реализации данного подхода потребуются увеличение прозрачности партнерского взаимодействия между ритейлерами и владельцами недвижимости.

Таблица 5.8. Величина арендных ставок на I кв. 2021 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./ кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	0-8 000	1,5-4
DIY (>5 000 кв. м)	0-6 000	4-6
Супермаркет (1 000-2 000 кв. м)	8 000-18 000	4-7
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000-35 000	5-7
Товары для дома (<1 500 кв. м)	0-10 000	6-8
Бытовая техника и электроника (1 200-1 800 кв. м)	6 000-15 000	2,5-5
Спортивные товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	5-8
Детские товары (1 200-1 800 кв. м)	6 000-12 000	7-9
Операторы торговой галереи:		
Якоря (более 1 000 кв. м)	0-12 000	4-10
Мини-якоря (700-1 000 кв. м)	0-14 000	6-10
Мини-якоря (500-700 кв. м)	0-16 000	6-10
300-500 кв. м	0-25 000	5-12
150-300 кв. м	8 000-18 000	6-14
100-150 кв. м	16 000-36 000	10-14
50-100 кв. м	25 000-80 000	12-14

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
0-50 кв. м	45 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:	4 000-8 000	10-14
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	0-6 000	8-10
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)		
Общественное питание:		
Food-court	45 000-120 000	10-15
Кафе	15 000-90 000	12-14
Рестораны	0-25 000	10-12

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/315/report.pdf

Таблица 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Максимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Средневзвешенная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Медианное значение
Центральный**	5 127	198 735	38 140	40 909
Бульварное Кольцо	5 702	185 950	49 505	54 355
Бульварное Кольцо-Садовое	5 891	198 732	41 251	32 727
Садовое Кольцо-ТТК	5 127	198 735	33 121	36 360
ТТК-ЧТК***	5 561	93 506	23 623	26 711
Западный	4 364	151 088	25 426	28 708
Садовое Кольцо-ТТК	8 718	144 000	31 321	36 364
ТТК-ЧТК	4 364	151 088	25 873	28 708
ЧТК-МКАД	7 273	131 435	24 451	27 720
Вне МКАД	6 545	82 712	20 462	21 818
Северо-Восточный	4 364	152 727	21 183	21 818
Садовое Кольцо-ТТК	7 472	87 273	22 003	25 000
ТТК-ЧТК	4 364	138 701	21 558	22 727
ЧТК-МКАД	4 364	152 727	20 965	21 818
Вне МКАД	7 177	32 727	14 001	14 169
Северный	4 364	155 844	23 070	24 633
Садовое Кольцо-ТТК	6 470	116 883	24 513	27 554
ТТК-ЧТК	5 222	155 844	24 823	27 266
ЧТК-МКАД	4 364	132 021	21 246	22 572
Юго-Западный	4 214	154 011	23 083	24 681
ТТК-ЧТК	4 214	154 011	24 233	27 709
ЧТК-МКАД	6 364	135 171	22 595	26 730
Вне МКАД	5 455	122 919	20 333	19 200
Северо-Западный	5 538	145 455	23 287	24 793
ТТК-ЧТК	8 182	117 936	23 478	26 971
ЧТК-МКАД	5 818	145 455	23 222	26 777
Вне МКАД	5 538	92 727	23 222	21 818
Восточный	5 170	163 636	19 671	21 818
ТТК-ЧТК	5 170	144 712	22 300	21 941
ЧТК-МКАД	5 389	163 636	18 819	21 818
Вне МКАД	6 234	109 091	20 795	21 818
Южный	3 750	154 839	22 659	24 242

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Максимальная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Средневзвешенная величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Медианное значение
Садовое Кольцо–ТТК	7 273	154 839	23 512	26 794
ТТК–ЧТК	5 170	145 516	23 102	24 000
ЧТК–МКАД	3 750	144 000	21 968	23 346
Вне МКАД1	8 727	9 087	9 011	8 727
Юго-Восточный	4 091	166 845	20 060	21 818
Садовое Кольцо–ТТК	5 524	117 913	19 444	21 286
ТТК–ЧТК	4 399	166 845	22 145	21 994
ЧТК–МКАД	4 091	155 844	20 033	22 727
Вне МКАД	6 612	87 273	17 099	19 636
Зеленоградский	4 909	60 000	15 400	14 633
Новомосковский	4 545	109 091	16 521	17 225
Троицкий	4 364	35 962	12 553	13 200

Источник: https://analytics.brn.media/edition3560/article3657.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 20 033 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 4 879 до 155 844 руб./кв. м/год 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.

Таблица 5.10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)²⁸

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
В целом по Москве	2786	327 273	25 943
≤ 50	3 030	327 273	44 368
> 50 ≤ 100	3 030	231 111	36 026
> 100 ≤ 200	2 786	242 815	32 938
> 200 ≤ 300	3 483	152 544	29 061
> 300 ≤ 500	3 262	156 000	27 101
> 500 ≤ 1000	3 409	218 182	23 081
> 1000 ≤ 3000	3 273	125 455	19 134
> 3000 ≤ 5000	4 409	72 278	18 749
> 5000 ≤ 10 000	4 546	155 127	22 382
> 10 000	4 896	27 273	16 326

Источник: https://analytics.brn.media/edition3560/article3657.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Суперрегиональный	4091	140 351	23 401
Региональный	4805	163 636	23 251
Окружной	5742	163 636	22 232
Районный	4545	180 000	21 730
Микрорайонный	2400	163 636	26 674
Специализированный	5455	182 557	21 174

Источник: https://analytics.brn.media/edition3560/article3657.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Средняя цена приложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 156 397 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 45 455 до

²⁸ Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

382 140 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.

Таблица 5.12. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение
Центральный**	39 394	2 997 094	374 836	396 587
Бульварное Кольцо	82 620	2 997 094	542 668	478 470
Бульварное Кольцо–Садовое	70 392	2 506 494	411 692	425 530
Садовое Кольцо–ТТК	39 394	2 760 000	319 021	366 748
ТТК–ЧТК***	91 315	583 820	255 347	272 727
Западный	41 893	1 077 201	207 050	205 875
Садовое Кольцо–ТТК	90 596	948 803	334 370	371 901
ТТК–ЧТК	41 893	1 077 201	242 187	229 091
ЧТК–МКАД	42 424	960 227	170 280	189 762
Вне МКАД	60 605	497 608	150 931	188 754
Северный	44 487	1 588 226	206 942	225 379
Садовое Кольцо–ТТК	100 749	668 594	319 947	336 700
ТТК–ЧТК	44 487	1 588 226	227 952	254 545
ЧТК–МКАД	47 022	1 477 273	187 908	202 403
Вне МКАД ¹	132 714	190 909	164 669	144 834
Северо-Восточный	30 303	1 575 000	190 082	184 976
Садовое Кольцо–ТТК	74 834	371 501	231 002	281 718
ТТК–ЧТК	37 488	1 575 000	207 245	213 904
ЧТК–МКАД	30 303	957 143	176 669	167 512
Вне МКАД	62 416	209 091	138 932	126 506
Восточный	43 182	911 805	178 209	199 211
ТТК–ЧТК	50 442	911 805	195 347	208 794
ЧТК–МКАД	43 182	832 091	172 041	197 022
Вне МКАД	59 289	373 490	149 075	157 522
Юго-Западный	37 411	1 045 455	193 761	167 775
ТТК–ЧТК	45 126	1 045 455	245 586	255 318
ЧТК–МКАД	72 682	579 937	179 329	172 068
Вне МКАД	37 411	705 329	142 317	141 593
Юго-Восточный	45 455	1 915 902	161 453	158 756
Садовое Кольцо–ТТК	106 190	451 460	180 076	266 364
ТТК–ЧТК	71 970	480 704	161 616	181 818
ЧТК–МКАД	45 455	1 915 902	156 397	152 659
Вне МКАД	51 847	394 292	141 277	128 278
Зеленоградский	41 039	485 437	174 839	134 298
Северо-Западный	34 091	531 915	161 690	174 346
ТТК–ЧТК	75 748	531 915	166 547	183 612
ЧТК–МКАД	34 091	471 698	164 249	181 818
Вне МКАД	45 455	382 140	149 772	160 377
Южный	25 974	821 353	191 768	228 931
Садовое Кольцо–ТТК	55 480	821 353	214 225	268 595
ТТК–ЧТК	39 526	768 595	186 565	236 983
ЧТК–МКАД	25 974	761 364	169 734	178 492
Новомосковский	40 909	398 795	137 383	148 638
Троицкий	27 972	199 210	81 568	104 675

Источник: https://analytics.brn.media/edition3560/article3657.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.13. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 1 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
В целом по Москве	11 549	3 397 059	195 668
≤ 50	25 974	3 397 059	475 121
> 50 ≤ 100	27 549	2 996 159	313 079
> 100 ≤ 200	31 650	2 657 382	277 908
> 200 ≤ 300	28 099	2 488 388	292 652
> 300 ≤ 500	31 872	2 201 625	273 801
> 500 ≤ 1000	20 325	2 668 419	240 536
> 1000 ≤ 3000	11 549	1 703 936	203 208
> 3000 ≤ 5000	29 385	810 811	148 963
> 5000 ≤ 10 000	22 057	606 722	133 006
> 10 000	28 292	355 314	91 774

Источник: https://analytics.brn.media/edition3560/article3657.html#torgovaya-nedvizhimost_5

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

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

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Волгоградский проспект д. 183/36	135 000 000	632,5	213 439	https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677	Используется в расчете
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, бульв. Жулебинский, д. 15	153 000 000	660,0	231 818	https://zдание.info/2452/2487/object/11191	Объект-аналог удален от объекта оценки (расположен за пределами МКАД). Не используется в качестве аналога
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, д. 7, стр. 1	396 000 000	1 855,0	213 477	https://roomfi.ru/place/20022819/	Используется в расчете
4	г. Москва, ВАО, р-н Новогиреево, Кусковская ул., 16	22 937 504	155,0	147 984	https://www.cian.ru/sale/commercial/247208088/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-й Карачаровский проезд, 4	105 000 000	671,0	156 483	https://www.cian.ru/sale/commercial/249239423/	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, ВАО, р-н Перово, ул. Плеханова, 30	31 000 000	141,5	219 081	https://www.cian.ru/sale/commercial/255929994/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Ташкентская ул., 18К1	133 355 222	285,4	467 257	https://www.cian.ru/sale/commercial/258381197/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
8	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Снайперская ул., 8А	28 500 000	148,0	192 568	https://www.cian.ru/sale/commercial/252040320/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский б-р, 7/11к1	102 000 000	562,0	181 495	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_562_m_2095995894	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Ставропольская ул., 14	130 000 000	681,3	190 812	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_618_m_1743978633	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Смирновская ул., 25с1	103 500 000	696,0	148 707	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svob_naznach._prodaz	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не

№ 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
12	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29	297 000 000	1 047,7	283 478	ha_696m2_moskva_uvao_r-n_le_1934763375 https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045	используется в качестве аналога Используется в расчете
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	590 000 000	2 412,0	244 610	https://www.cian.ru/sale/commercial/240860108/	Объект-аналог удален от объекта оценки (расположен за пределами МКАД). Не используется в качестве аналога
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волжский Бульвар 95-й квартал, к7	360 000 000	1 015,0	354 680	https://realty.yandex.ru/offer/5202338006562379770/	Используется в расчете
15	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Кухмистерова, 20к2	110 000 000	515,5	213 385	https://www.cian.ru/sale/commercial/255168903/	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 148,0 до 467,3 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

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

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Зеленодольская ул., 18К1	606 000	263,6	27 587	https://www.cian.ru/rent/commercial/246060235/
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Зарайская ул., 53	500 000	500,0	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/232126831/
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 6	480 000	211,0	27 299	https://www.cian.ru/rent/commercial/255477065/
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Волгоградский просп., 108	450 000	267,0	20 225	https://www.cian.ru/rent/commercial/253547072/
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 30К1	595 000	311,8	22 899	https://www.cian.ru/rent/commercial/240102354/
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, 2-й Карачаровский проезд, 4	1 340 000	670,0	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/247177730/
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 6К2	1 532 000	766,0	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/215640594/
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 6	480 000	211,0	27 299	https://www.cian.ru/rent/commercial/255477065/
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 78/1к2	625 250	250,1	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/257921352/
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Жулебинский бул., 9	594 000	270,0	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/247095815/
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 16/2	385 000	308,0	15 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/228881775/
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 10К1	700 000	240,0	35 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/254509933/
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Зеленодольская ул., 31к1	1 000 167	317,9	37 754	https://www.cian.ru/rent/commercial/257054101/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 3	515 000	205,9	30 015	https://www.cian.ru/rent/commercial/166473943/
15	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 4К1	950 000	367,5	31 020	https://www.cian.ru/rent/commercial/249641105/

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 12 до 37,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.4.8. Основные прогнозы²⁹

В первом квартале 2021 г. зафиксировано улучшение показателей работы ритейлеров и девелоперов – несмотря на медленное восстановление трафика в торговых центрах отмечается рост коэффициента конверсии и товарооборота в пределах 10-20%, что обусловлено, как и поведением покупателей, так и работой брендов по обновлению своих торговых точек и активным внедрением цифровых технологий.

Согласно заявленным планам девелоперов, объем нового ввода в Москве до конца 2021 года составит 506 тыс. кв. м торговых площадей. Таким образом, прогноз нового предложения торговых центров в два раза больше прошлогоднего показателя.

В 2021 году к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ "Город Косино" (GLA 72 тыс. кв. м), ТЦ на месте рынка "Садовод" (GLA 50 тыс. кв. м), ТРЦ "Павелецкая Плаза" (GLA 35 тыс. кв. м).

Существует вероятность корректировки даты ввода 30–40% новых торговых центров, анонсированных к открытию в 2021 г. Однако сокращение объемов ввода не будет существенным, так как часть объектов уже находится в высокой степени готовности и девелоперам невыгодно переносить дату ввода на финальной стадии реализации проекта. Существует вероятность корректировки даты ввода части объектов, но в любом случае в ближайшие пять лет все заявленные торговые центры выйдут на рынок.

Помимо community-центров, новое предложение столицы в ближайшие годы будет сформировано в том числе за счет торговых площадей, реализуемых на базе ТПУ. Для части проектов город привлекает инвесторов через торги, часть – готов брать в самостоятельную работу.

На сегодняшний день инвесторы вошли в проекты 15 транспортно-пересадочных узлов, в большинстве которых заложена торговая функция. Анонсировано строительство торговых центров в составе проектов ТПУ "Выхино" (GLA – 70 тыс. кв. м.), "Селигерская" (GBA – 145 тыс. кв. м.) и "Парк Победы" (GBA – 237 тыс. кв. м.) девелопером "Ташир", ТЦ "Ботаника Молл" в ТПУ "Ботанический сад" (GLA – 27 тыс. кв. м.), ТЦ "Дискавери" в ТПУ "Ховрино" (GBA 25 тыс. кв. м.).

Также аффилированной структурой компании "Киевская площадь" подана заявка на инвестиционный пакет по ТПУ "Нагатинская", компания 3S Development приобрела права на 99% ТПУ "Некрасовка", ТПУ "Кленовый бульвар", в составе которых планируется строительство МФК.

Сроки реализации заявленных проектов намечены на 2021–2024 гг.

Анонсированы следующие проекты торговых центров – ТРЦ "Чкалов" (GLA/GBA – 45 000 кв. м. /60 000 кв. м.), Estate Mall (GBA 10 400 кв. м.) на Новорижском шоссе, анонсировано начало строительства МФК "Прокшино" группы "Сафмар" (GBA – 332 000 кв. м.).

В Новомосковском округе планируется прирост торговых площадей за счет торговых центров небольшого формата: в Коммунарке построят торговый центр площадью порядка 13 тыс. кв. м. с

²⁹ <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskvy-1-kvartal-2021>

паркингом на эксплуатируемой кровле, идет строительство торгового центра в Новых Ватутинках площадью ок. 12 тыс. кв. м.

Компания Ingka Centres презентовала программы обновления двух московских объектов – ТРЦ "МЕГА Теплый Стан" и "МЕГА Белая Дача", Восстановления трафика ТЦ в России до докризисного уровня можно ожидать не ранее четвертого квартала 2021 года, а по некоторым сегментам, например развлекательным центрам и кинотеатрам, – не ранее конца 2021 года. Во-первых, определенные ограничения, связанные со сдерживанием распространения вируса, физически уменьшат "пропускную" способность объектов, во-вторых, покупательское поведение претерпит изменения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение покупательских возможностей, и переориентация на онлайн-шопинг. На фоне текущей эпидемической и экономической ситуации прогнозируется рост вакансии до 12,5–13% к концу года при стабилизации текущих условий. Зафиксированное в I полугодии 2020 года снижение арендных ставок является временным и с восстановлением рынка торговой недвижимости в ближайшие 1,5–2 года вернется на прежний уровень. Дальнейшее развитие рынка торговой недвижимости будет формироваться с учетом следующих факторов:

- Замедление темпов нового строительства.
- Дальнейшее изменение площадей и форматов торговых объектов.
- Рост доли социальных, культурнообразовательных, спортивных и оздоровительных функций в составе ТЦ.
- Еще большая интеграция online и offline-торговли. Использование новых технологий и каналов продаж и продвижения.
- Сокращение размера торговых пространств.
- Расширение предложения по услугам и новым сервисам для клиентов.
- Изменение поведения потребителей.

5.4.9. Основные выводы

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

- Пандемия не отразилась на девелоперской активности в Москве, строительство большинства анонсированных торговых центров продолжается. Открытие ряда объектов перенесено с 2020 года на 2021 год. Согласно анонсированным планам девелоперов, объем нового ввода в 2021 году может превысить показатель 2020 года в 2 раза и составить 500 тыс. кв. м. 24% этого объема — объекты с перенесенной датой открытия с 2020 года, 28% - районные ТЦ, реализуемые ADG Group.
- Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 10,7 %.
- Средняя обеспеченность торговыми площадями по Москве на сегодняшний день составляет 511 кв. м на 1 000 человек. Самым необеспеченным торговыми центрами районом по-прежнему остается Восточный административный район Москвы.
- Оборот розничной торговли, по данным Росстата, в марте 2021 года составил 3 052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в 1 квартале 2021 года - 8 646 млрд рублей, или 98,4%.
- Позитивным трендом является то, что число брендов, покидающих российский рынок, сокращается. Всего лишь три международных ритейлера приняли решение уйти с рынка, но в то же время бренды сокращают число магазинов.
- Пандемия дала дополнительный стимул к развитию онлайн ритейла. Если в 2015-2019 гг. среднегодовой рост продаж составлял 24%, то на период 2021-2025 гг. ожидается значительное ускорение темпов роста - 37%. Значительный рост сегмента доставки продуктов питания (+250%) во многом был достигнут за счет эффекта низкой базы.
- По прогнозам аналитиков рынка в 2021 году запрашиваемые ставки аренды продолжают снижаться. Так по итогам 2020 года прайм-ставка аренды снизилась относительно 2019 года на

20% в топовых моллах до 204 000 руб./ кв. м/ год и на 24% в ключевых моллах до 65 000 руб./ кв. м/ год. Темпы возвращения арендных ставок к докризисному уровню будут зависеть от восстановления посещаемости и продаж в торговых центрах, что возможно не ранее 2023 года.

- Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 20 033 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 4 879 до 155 844 руб./кв. м/год без НДС.
- Средняя цена приложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 156 397 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 45 455 до 382 140 руб./кв. м без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 148,0 до 467,3 тыс. руб./кв. м с 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 до 37,7 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Основные положения и терминология

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Задание на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 230 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

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)³⁰.

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 цен³¹.

³⁰ IFRS 1, п. 3.

³¹ IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

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 выгоды³².

Основные средства³³ 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 услуги³⁴.

Балансовая стоимость³⁵ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость³⁶ — 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 актива³⁷.

Инвестиционное имущество³⁸ — 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.

³² IAS 38, п. 8.

³³ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁴ Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

³⁵ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 6.

³⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 6

³⁸ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

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 целях³⁹.

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 факторами⁴⁰.

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 целям задания на оценку, поскольку вид стоимости может оказать влияние или диктовать оценщику выбор методов, исходных данных и допущений, а также влиять на окончательное мнение о стоимости⁴¹.

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 принуждения⁴².

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон⁴³.

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.⁴⁴

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.⁴⁵

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 которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

³⁹ IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

⁴⁰ IAS 1, п. 7.

⁴¹ П. 10.1 МСО 2020

⁴² П. 30.1 МСО 2020

⁴³ П. 50.1 МСО 2020

⁴⁴ П. 50.2 МСО 2020

⁴⁵ П. 50.3 МСО 2020

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 оборудование⁴⁶.

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 актив⁴⁷.

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

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

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

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 активом⁴⁸.

⁴⁶ IAS 16 "Основные средства", п. 37.

⁴⁷ IAS 16 "Основные средства", п. 36.

⁴⁸ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 62

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:⁴⁹

- 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 финансовой⁵⁰:

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

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

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

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

⁴⁹ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

⁵⁰ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 64

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами⁵¹.

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 актива⁵².

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 3.4 настоящего Отчета.

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств

"Справедливая стоимость — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения"⁵³.

⁵¹ IAS 16 "Основные средства", п. 57.

⁵² IAS 16 "Основные средства", п. 6.

⁵³ Фонд МСФО.

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)⁵⁴.

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 стоимости⁵⁵.

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 таковых⁵⁶.

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 условиях⁵⁷.

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 обязательства⁵⁸.

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 образом⁵⁹.

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

⁵⁴ IFRS 13, п. 2.

⁵⁵ IFRS 13, п. 3.

⁵⁶ IFRS 13, п. 11.

⁵⁷ IFRS 13, п. 15.

⁵⁸ IFRS 13, п. 16.

⁵⁹ IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства⁶⁰.

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).⁶¹

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 дохода⁶².

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны⁶³.

⁶⁰ IFRS 13, п. 32.

⁶¹ IFRS 13, п. 38.

⁶² МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

⁶³ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

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:

- заключение договора на проведение оценки, включая задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

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 стоимости объекта оценки.

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

6.6. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов⁶⁴.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁶⁵.

6.6.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний⁶⁶.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки⁶⁷.

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

⁶⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

⁶⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3), п. 8, пп. К.

⁶⁶ Там же, п. 18.

⁶⁷ Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей⁶⁸.

При применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности⁶⁹:

- 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;

⁶⁸ Там же, п. 20.

⁶⁹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

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.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

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 оценки⁷⁰.

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 РФ⁷¹.

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);

⁷⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

⁷¹ "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. аспоряжения 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).

- 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 метод⁷² определения стоимости земли.

6.6.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами⁷³. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений⁷⁴.

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.⁷⁵

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁷⁶:

- 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 3 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.

⁷² Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

⁷⁴ Там же, п. 13.

⁷⁵ Там же, п. 14.

⁷⁶ Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

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

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

6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки⁷⁷.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁷⁸.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода⁷⁹.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения⁸⁰:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

⁷⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

⁷⁸ Там же, п. 16.

⁷⁹ Там же, п. 17.

⁸⁰ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

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

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

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

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

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов⁸¹.

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-аналогов⁸², 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,

⁸¹ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

⁸² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы⁸³, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

⁸³ Там же, п. 16.

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. Москвы⁸⁴, к которому принадлежит объект оценки, за май 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2). Для оцениваемого помещения в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

⁸⁴ Информационные интернет-порталы www.avito.ru, www.cian.ru и др.

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 15 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в районе расположения объекта оценки (Таблица 5.14). 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);
- Различия 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 подхода⁸⁵

№ 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 здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 980,30 кв. м	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 632,5 кв. м. Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка", долгосрочный договор с 05.2018 года, срок договора 7 лет, месячная арендная плата - 1 100 000 рублей, ТО 7%. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 135 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1 015,0 кв. м. Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка". МАП - 3 800 000 руб. Окупаемость - 7 лет и 11 месяцев. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 360 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 855,0 кв. м. Арендатор: продуктовая сеть "Пятерочка". Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 396 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 047,7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Лапы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 297 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

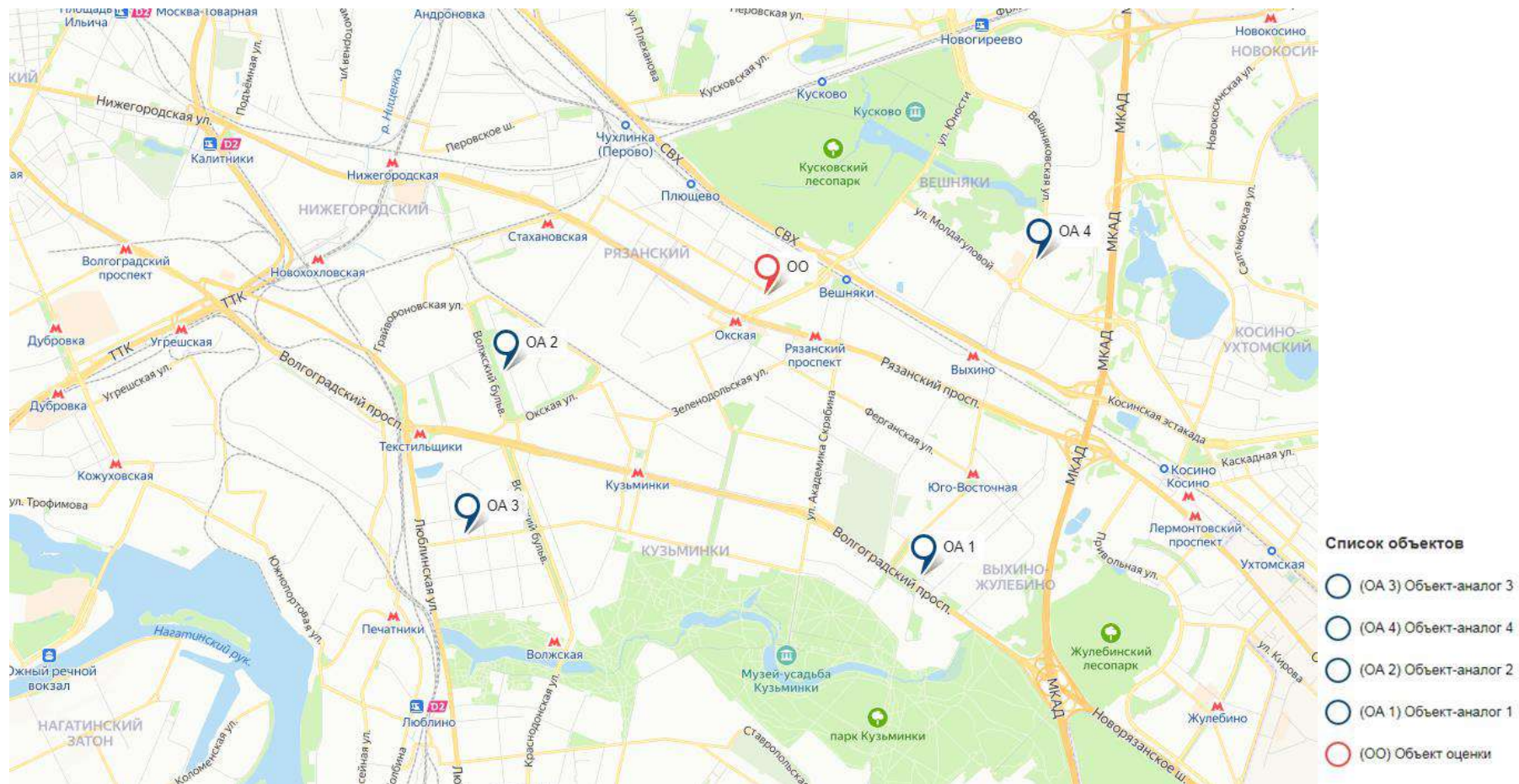
⁸⁵ Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 183/36	г. Москва, бульв. Волжский, 95-й квартал, к7	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Выхино"
		ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	
9	Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	632,50	1 015,00	1 855,00	1 047,70
11	Этажность	1	1	1	1, подвал	1, подвал
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	923,90	489,50
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	49,81%	46,72%
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	632,50	1 015,00	931,10	558,20
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	50,19%	53,28%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	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	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная 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.	-	135 000 000	360 000 000	350 000 000	297 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	213 439	354 680	188 679	283 478
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Malina Property", https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677 , тел. +7 (495) 374-90-77	Информационный портал "Я Недвижимость", https://realty.yandex.ru/offer/5202338006562379770/ , тел. +7 (495) 220-43-95	Информационный портал "roomfi.ru", https://roomfi.ru/place/20022819/ , тел. +7 (495) 787-44-70	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045 , тел. +7 (495) 231-66-43

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; 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; Линия домов; 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 линию домов; Корректировка на тип объекта недвижимости; Корректировка на общую площадь объекта недвижимости; Корректировка на этаж расположения; Корректировка на наличие (отсутствие) парковки 	Таблица 7.22

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. 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 №1, №2, №3 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 специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании данных, представленных в нескольких аналитических источниках, расчет корректировки на торг представлен в таблице ниже.

Таблица 7.5. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-6,00%	-11,80%	-8,90%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.
2	-8,00%	-9,00%	-8,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)", Москва 2021
Среднее значение, %	-7,00%	-10,40%	-8,70%	

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 **(-8,70%)**.

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 рыночных данных с использованием информационно-аналитического портала недвижимости "БРН" по арендным ставкам на помещения торгового назначения в г. Москве.

Расчет корректировки на местоположение проводился в два этапа.

Расчет величины корректировки на местоположение объекта оценки. 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;

Ст.об. ан. — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта торгового назначения, расположенного в районе расположения объекта анализа;

Ст.об. ср. — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта торгового назначения, расположенного в районе расположения объекта сравнения.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 7.6. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от района города и удаленности от центра

Административный округ	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮАО (ЧТК–МКАД), %
Центральный*	38 140	-47,48%
Бульварное Кольцо	49 505	-59,53%
Бульварное Кольцо–Садовое	41 251	-51,44%
Садовое Кольцо–ТТК	33 121	-39,52%
ТТК–ЧТК	23 623	-15,20%
Северный	23 070	-13,16%
Садовое Кольцо–ТТК	24 513	-18,28%
ТТК–ЧТК**	24 823	-19,30%
ЧТК–МКАД	21 246	-5,71%
Западный	25 426	-21,21%
Садовое Кольцо–ТТК	31 321	-36,04%
ТТК–ЧТК	25 873	-22,57%
ЧТК–МКАД	24 451	-18,07%
Вне МКАД	20 462	-2,10%
Юго-Западный	23 083	-13,21%
ТТК–ЧТК	24 233	-17,33%
ЧТК–МКАД	22 595	-11,34%
Вне МКАД	20 333	-1,48%
Южный	22 659	-11,59%
Садовое Кольцо–ТТК	23 512	-14,80%
ТТК–ЧТК	23 102	-13,28%
ЧТК–МКАД	21 968	-8,81%
Северо-Восточный	21 183	-5,43%
Садовое Кольцо–ТТК	22 003	-8,95%
ТТК–ЧТК	21 558	-7,07%
ЧТК–МКАД	20 965	-4,45%
Вне МКАД	14 001	43,08%
Восточный	19 671	1,84%
ТТК–ЧТК	22 300	-10,17%
ЧТК–МКАД	18 819	6,45%
Вне МКАД	20 795	-3,66%
Северо-Западный	23 287	-13,97%
ТТК–ЧТК	23 478	-14,67%
ЧТК–МКАД	23 222	-13,73%
Вне МКАД	23 222	-13,73%
Юго-Восточный	20 060	-0,13%
Садовое Кольцо–ТТК	19 444	3,03%
ТТК–ЧТК	22 145	-9,54%
ЧТК–МКАД	20 033	0,00%
Вне МКАД	17 099	17,16%
Зеленоградский	15 400	30,08%
Новомосковский	16 521	21,26%
Троицкий	12 553	59,59%

Источник: данные: <https://analytics.brn.media/edition2365/article2390.html>; анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. 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, просп. Волгоградский, д. 183/36	г. Москва, бульв. Волжский, 95-й квартал, к7	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
	ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Вешняки
	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	ст. м. "Окская"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Выхино"
	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,45%

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. - 2020 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:

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

$T_{\text{дм}}$ – 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	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
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. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.9. Величина корректировки на удаленность от метро

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

Источник: Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.; расчет АО "НЭО-Центр".

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

Таблица 7.10. 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 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

Корректировка на линию домов принята на основании аналитического портала СтатРиелт⁸⁶. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.11. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,72	0,83	0,78
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			28,21%
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			-22,00%

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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

Таблица 7.12. Расчет корректировки на линию домов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	-	28,21%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет 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-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

⁸⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Таблица 7.13. 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	0,87	0,94	0,90
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)			11,11%
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)			-10,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.14. 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 здание торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%

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 СтатРиелт.

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

Таблица 7.15. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,16	0,631

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2021-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 7.16. 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	632,50	1 015,00	1 855,00	1 047,70
Корректировка на размер общей площади, %		-6,77%	0,56%	10,74%	1,07%

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 7.17. 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	0,75	0,86	0,80
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,08	0,94
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

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

Таблица 7.18. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1,00	1	1, подвал	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	49,81%	46,72%
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%	100,00%	50,19%	53,28%
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%	11,06%	10,31%

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-2020, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области", Нижний Новгород, 2020 г., под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида паркинга представлены в таблице ниже.

Таблица 7.19. Коэффициенты корректировки на паркинг

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,90	0,90	0,91	0,87	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,10	1,12	1,08	1,16

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А..

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

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие паркинга

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,00%	-10,00%	-19,64%
Стихийная парковка	11,11%	0,00%	-10,71%
Организованная парковка	24,44%	12,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.21. Внесение корректировки на наличие паркинга

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	-	0,00%	-10,71%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

- рассчитывается показатель суммарной корректировки по абсолютной величине (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- рассчитывается коэффициент соответствия оцениваемому недвижимому имуществу (обратно пропорционален показателю суммарной корректировки по абсолютной величине);
- рассчитывается вес объектов-аналогов с учетом коэффициента соответствия (коэффициент соответствия каждого объекта-аналога делится на сумму коэффициентов соответствия всех объектов-аналогов);
- рассчитывается средневзвешенная величина стоимости единицы измерения объекта оценки (сумма произведений скорректированных цен объектов-аналогов и их веса, рассчитанного ранее); рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной

рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.22).

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

217 785 000 (Двести семнадцать миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч) руб.

Таблица 7.22. 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 здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	213 439	354 680	188 679	283 478
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	-	213 439	354 680	188 679	283 478
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	-	213 439	354 680	188 679	283 478
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	-	213 439	354 680	188 679	283 478
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	194 870	323 823	172 264	258 816
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	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	-	194 870	323 823	172 264	258 816
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, р-н Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. I	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 183/36	г. Москва, бульв. Волжский, 95-й квартал, к7	г. Москва, ул. Юных Ленинцев, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ЮВАО, р-н Рязанский	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Текстильщики	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
		ст. м. "Окская"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Выхино"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,45%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	194 870	323 823	172 264	275 512
9	Удаленность от метро	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	8,57%	8,57%	8,57%	8,57%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	211 573	351 579	187 030	299 127
10	Линия домов	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	28,21%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	271 247	351 579	187 030	299 127
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)	-	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	271 247	316 421	187 030	269 214

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	980,30	632,50	1 015,00	1 855,00	1 047,70
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	-6,77%	0,56%	10,74%	1,07%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	252 882	318 187	207 123	272 094
	Этаж расположения	1	1,00	1	1, подвал	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	49,81%	46,72%
	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%	100,00%	50,19%	53,28%
13	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%	11,06%	10,31%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	252 882	318 187	230 037	300 139
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	-10,71%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	252 882	284 096	230 037	300 139
	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	-	252 882	284 096	230 037	300 139
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	252 882	284 096	230 037	300 139
	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	-	252 882	284 096	230 037	300 139
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	252 882	284 096	230 037	300 139
	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	-	252 882	284 096	230 037	300 139
	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	-	252 882	284 096	230 037	300 139
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	52,25%	38,54%	39,08%	45,10%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,91	2,59	2,56	2,22
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,61%	27,94%	27,56%	23,88%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					266 593
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					266 593
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.					261 341 537
	Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.					217 785 000

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 помещения, входящего в состав объекта оценки, метода прямой капитализации.

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

Этап 1. Определение величины потенциального валового дохода.

Этап 2. Определение величины действительного валового дохода.

Этап 3. Определение величины операционных расходов.

Этап 4. Определение величины чистого операционного дохода.

Этап 5. Определение коэффициента капитализации.

Этап 6. Определение стоимости помещения в рамках доходного подхода.

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

Основные положения и допущения модели

- В качестве операционного потока, генерируемого объектом оценки, используется информация Заказчика: данные действующего долгосрочного договора аренды.
- Полезная арендопригодная площадь объекта оценки принималась равной фактически общей площади помещений в соответствии с действующим договором аренды.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов⁸⁷.

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;

⁸⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

С 1 кв. м — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения от оцениваемых помещений.

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.09.2020 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г., согласно которому помещение площадью 980,3 кв. м сдано в долгосрочную аренду.

Таким образом, по состоянию на дату оценки, помещения площадью 980,3 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору.

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 действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)⁸⁸, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

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

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения долгосрочного договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды⁸⁹, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий

⁸⁸ Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета

⁸⁹ Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы с	Фиксированная ставка арендной платы с	Фиксированная ставка арендной платы с	Фиксированная ставка арендной платы с	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./год без НДС
			28.06.2021 по 27.06.2022 г., руб./кв. м/мес., без НДС	01.02.2021 по 31.01.2022 г., руб./мес., с НДС	01.02.2021 по 31.01.2022 г., руб./мес., без НДС	01.02.2022 по 31.01.2023 г., руб./мес., без НДС ⁹⁰	
1	Арендатор 1	980,30	2 154,38	2 432 957,56	2 027 464,63	2 230 211,09	25 343 308
ИТОГО		980,30					25 343 308

Источник: данные Заказчика

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещения площадью 980,3 кв. м сданы в аренду по долгосрочному договору аренды. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%. Учитывая тот факт, что заключен долгосрочный договор, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0%.

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода⁹¹. 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"⁹² 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.

⁹⁰ Согласно п. 3.8. Долгосрочного договора аренды, фиксированную ставку арендной платы с 01.02.2022 г. по 31.01.2023 г. увеличили на 10%.

⁹¹ Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

⁹² Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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

- налог на имущество;
- расходы на страхование;
- величина резерва на капитальный ремонт;

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 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 16.03.2021 г. №312-ПП)⁹³ оцениваемое нежилое помещение не входит в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2021 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 **4 620 902 руб./год.**

Таблица 8.2. 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. 8.9)	руб. без НДС	213 601 000
2	Расчетная остаточная балансовая стоимость на конец периода, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.9)	руб. без НДС	206 480 967
3	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода (табл. 8.9)	руб. без НДС	210 040 983
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	4 620 902

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.

⁹³ <http://docs.cntd.ru/document/573910605>

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

Компания	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
Россгострах	0,06%		0,06%
СОГАЗ	0,11%	0,93%	0,52%
Ингострах	0,01%	4,80%	2,40%
Согласие	0,01%	0,02%	0,02%
ВТБ страхование	0,03%	0,70%	0,37%
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 **90 318 руб./год**.

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

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

Таблица 8.4. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	213 601 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	206 480 967
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	210 040 983

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:

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

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату оценки — 7,26%⁹⁴);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет⁹⁵).

⁹⁴ <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

⁹⁵ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

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

$$РФ = SFF \times FV(3_c),$$

где:

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

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

где:

PV(3_c) — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС⁹⁶;

D_{кз} — доля "короткоживущих" элементов (50%⁹⁷);

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 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

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

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	4,18%	3,88%	3,94%
Прогнозный период	0,51	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,02	1,04	1,04
Наименование показателя	2024	2025	2026
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	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%

⁹⁶ См. п. 7.3.8.2 Отчета.

⁹⁷К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	2021	2022	2023
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	0,49
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,02
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			2,1893

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-centrov-czenyi-zam2.html
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-centry
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м с НДС	25 000	28 000	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		980,3	
Стоимость строительства объекта	руб., без НДС		21 648 292	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	28.06.2021
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	7,26%
Площадь объекта оценки, кв. м	980,30
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	21 648 292
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% ⁹⁸
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	16 236 219
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 ⁹⁹

⁹⁸ 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

⁹⁹ 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

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 ¹⁰⁵
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 ¹⁰⁰
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	2 435 433
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,1893
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	5 331 999
Фактор фонда возмещения	0,0237
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	126 416

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в табл. 8.9.

8.2.5. Этап 5. 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 решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения — 9,60%.

Таблица 8.8. Расчет коэффициента капитализации

№ п/п	Источник	Коэффициент капитализации, %			Ссылка на источник
		минимальное	максимальное	среднее	
1	СтатРиэлт	8,00%	11,00%	9,50%	https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda
2	JLL	9,25%	10,50%	9,88%	https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/overview-of-real-estate-investment-market-q1-2021
3	Cushman & Wakefield			9,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Итого:		8,63%	10,75%	9,60%	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

"короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

¹⁰⁰ Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

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

Таблица 8.9. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	980,30
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	980,30
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	25 853
5	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	25 343 308
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	25 343 308
8	Кадастровая стоимость здания	руб.	40 514 574
9	Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	213 601 000
10	Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	206 480 967
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	210 040 983
12	Налог на имущество (% от балансовой стоимости в 2021 г.)	руб./год	(4 620 902)
13	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(90 318)
14	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(126 416)
15	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
16	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
15	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(4 837 635)
16	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	20 505 673
17	Коэффициент капитализации	%	9,60%
18	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. без НДС	213 601 000
19	Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	руб. с НДС	256 321 200

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

213 601 000 (Двести тринадцать миллионов шестьсот одна тысяча) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход		Доходный подход	
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Информация об объектах-аналогах получена из открытых источников. Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Не соответствует в полной мере	1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует среднерыночному диапазону
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Не 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):

215 694 000 (Двести пятнадцать миллионов шестьсот девяносто четыре 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	217 785 000	0,5	108 893 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	213 601 000	0,5	106 801 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))			215 694 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами №297, 298, 299, (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г., ФСО №7 утвержденного приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25 декабря 2014 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

**Оценщик,
руководитель проектов,
Департамент финансового
консультирования и оценки**

Партнер по развитию бизнеса



Т. А. Соломенникова

А. Е. Колганов

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия выписки ЕГРН от 11.09.2020 г.;
- копия Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение №131 от 04.10.2004 г.;
- копия Дополнительного соглашения №7 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 01.08.2010 г.;
- копия Дополнительного соглашения №12 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 15.05.2018 г.;
- копия Дополнительного соглашения №15 к договору аренды нежилого помещения №131 от 04.10.2004 г. от 20.01.2021 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 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- 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.statrelt.ru;
- www.knightfrank.ru;
- www.jll.ru;
- www.colliers.com.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015



СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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

Свидетельство № **1090**
Дата выдачи: **23 октября 2007**

Генеральный директор



А.И. Вяселева

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000025/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/0000025/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **АО «НЭО Центр»**
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160
ИНН 7706793139

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
- б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования.

Страховой случай: события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Полис № 08305/776/0000025/20



Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора страхования, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 Договора страхования.

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2021 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (трех) лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2020 г.

Страховщик:
 АО «АльфаСтрахование»



/Горин А. Э./

Страхователь:
 АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
 г.Москва
 «26» ноября 2020 г.

Полис № 08305/776/0000025/20



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 17 мая 2021 г.

Акционерное общество «НЭО Центр» (АО "НЭО Центр") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.

ДОВЕРЕННОСТЬ №10/21

Первое февраля две тысячи двадцать первого года

город Москва

Настоящей доверенностью **акционерное общество «НЭО Центр»**, ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевокий 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 Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

гражданина Колганова Алексея Евгеньевича (паспорт серия 45 03 №999735, выдан 12.09.2002 г. ОВД «Измайлово» гор. Москвы, код подразделения 772-051, адрес регистрации: г. Москва, ул. Парковая 8-я, д. 13, кв. 4)

- 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. Е. Колганов

Генеральный директор

В. В. Плотникова



Некоммерческое партнерство
 «Саморегулируемая организация оценщиков
 «Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова
 Татьяна Алексеевна**

Паспорт 94 04 522315, выдан УВД г. Воткинска и Воткинского района
 Удмуртской Республики. Дата выдачи 23.12.2004 г. Код подразделения 182-006

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 12.04.2016 г. за № 2000

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
 организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.03.2016 г.

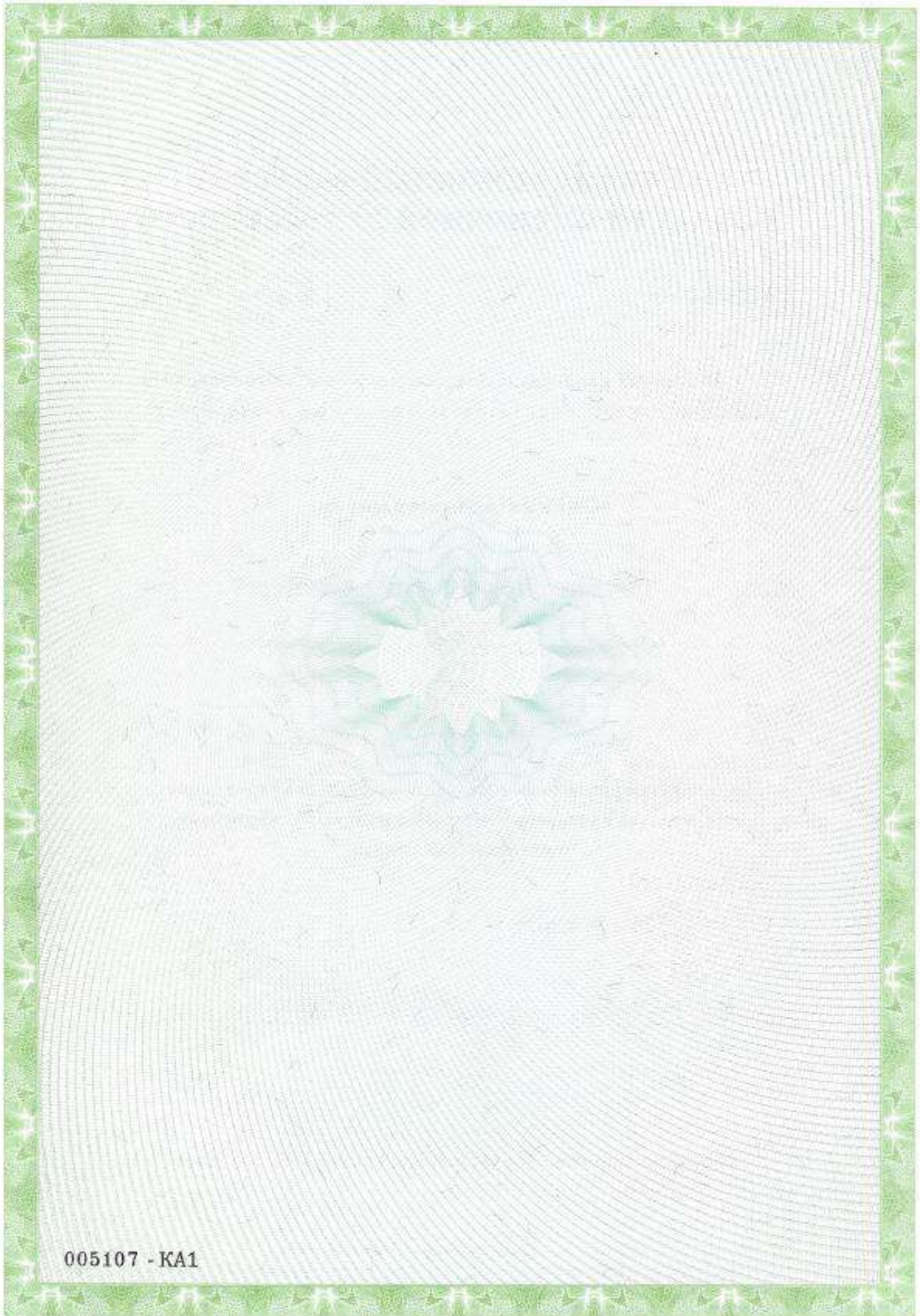
Президент



А. В. Каминский

002775

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в ИП «СРОО «ЭС»





**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№08305/776/0000009/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора 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: **Оценщик 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:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 июня 2022 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
«25» мая 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21

ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ*в интересах
оценщика!*Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru**Выписка № 42120
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 г.) 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 года 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
№008346-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

- 1) Оценщик работает в АО "НЭО Центр" (основное место работы) в должности старшего специалиста по оценке активов, имеет общий стаж работы – с 2007 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2007 г. (источник информации – данные Оценщика);
- 2) Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом ПП-I № 186083 от 31.10.2007 г. выдан ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. Повышение квалификации было пройдено в Московском государственном университете технологий и управления имени К.Г. Разумовского в 2013 г. по программе «Оценочная деятельность», в Московском государственном университете технологий и управления в 2010 г.

по программе «Оценочная деятельность» (источник информации – данные Оценщика);

- 3) За последние два года Оценщик подписал 285 (Двести восемьдесят пять) отчетов:
 - 273 отчета об оценке недвижимости;
 - 12 отчетов об оценке земельного участка;
- 4) За последние два года Оценщик принимал участие в составлении 10 отчетов об оценке предприятия или его части;
- 5) Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 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;
- 6) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 7) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 8) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 9) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией **выдавалось 19 (девятнадцать) положительных экспертных заключений.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.05.2021 г.

Дата составления выписки 18.05.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ул. Большая Тульская, д. 15)
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.					
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 1 01.03.2004 ГУП МосгортГИ; Условный номер 37680					
Адрес: Москва, Рязанский, ул. Паперника, д. 7, корп. 2, пом. 1					
Площадь, м2: 980.3					
Назначение: Нежилое помещение					
Наименование: Нежилое помещения					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1					
Вид жилого помещения: данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.: 40514573.63					
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	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
11 сентября 2020г.		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Помещение.	
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008	
1	<p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 77:04:0002007:4008-77/051/2020-4 04.09.2020 15:13:56</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>Доверительное управление 04.09.2020 18:42:45 77:04:0002007:4008-77/051/2020-6 по 30.11.2025</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток», ИНН: 7728142469 Выдан 30.12.2019 зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации 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 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 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 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 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 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 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>
2	<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p>
3	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>
3	<p>3.1 Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:</p>

полное наименование должности _____ подпись _____ инициалы, фамилия _____

М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
3.2	Аренда
	вид:
	дата государственной регистрации: 21.01.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации: 77-01/04-1242/2004-70
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.10.2004 по 30.09.2024 с 04.10.2004 по 30.09.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
	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 Дополнительное соглашение от «01» марта 2009 г. № 6 к Договору аренды нежилого помещения от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение №10 от 19.01.2016 к договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение №11 от 18.11.2016 к Договору аренды нежилого помещения, № 131, Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г: между ООО «СпектрИнвест» и ООО «Агроаспект» , Выдан 04.10.2004 Договор № 131 аренды нежилого помещения от 04.10.2004г. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 2 от 29.09.2006г: между ООО "СпектрИнвест" и ООО "Агроаспект" к договору аренды от 04.10.2004 № 131 , Выдан 29.09.2006 Дополнительное соглашение № 3 от «29» сентября 2007 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004 Дополнительное соглашение № 4 от «21» апреля 2008 г. к договору аренды от 04.10.2004 г. № 131. , Выдан 04.10.2004 не зарегистрировано данные отсутствуют
4	Договоры участия в долевом строительстве:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

-4-

Лист 5

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	
11 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 77:04-0002007:4008	
9	Правовые отношения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 8 Лист 6

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008			
Кадастровый номер: 77:04:0002007:4008			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1:	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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.



Смор

Е.А. Сморгунова



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

Нотариус

Смор



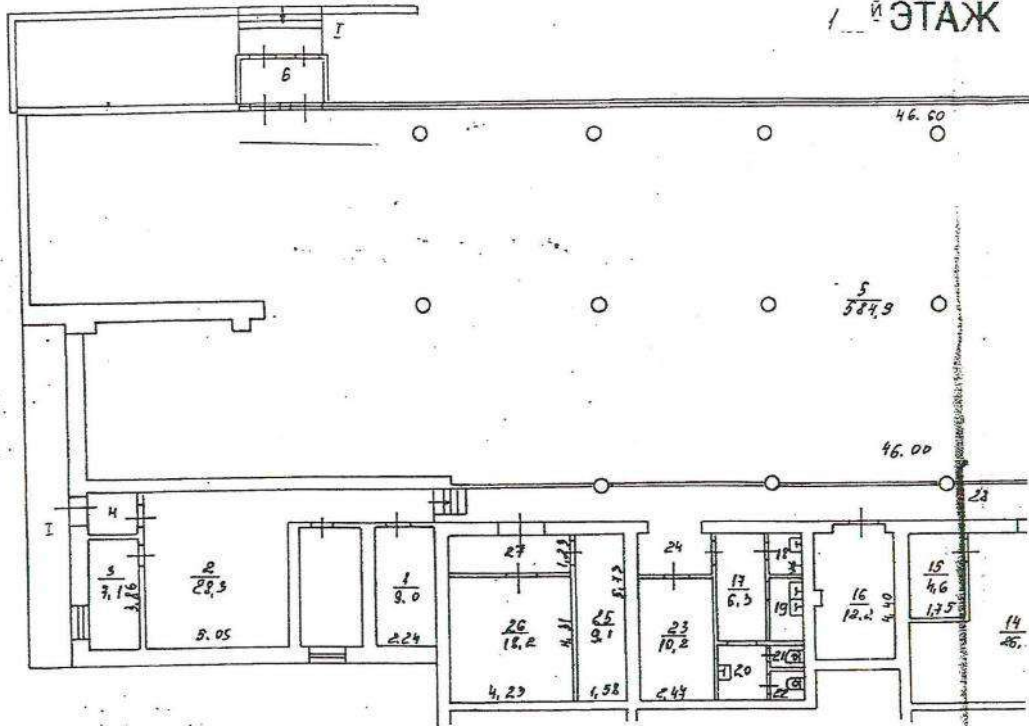
Технический отчёт состояния
Нежилое помещения в составе многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г.МОСКВА, ул.Паперника, д.7, корп.2 пом. I

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	центральный, 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.	

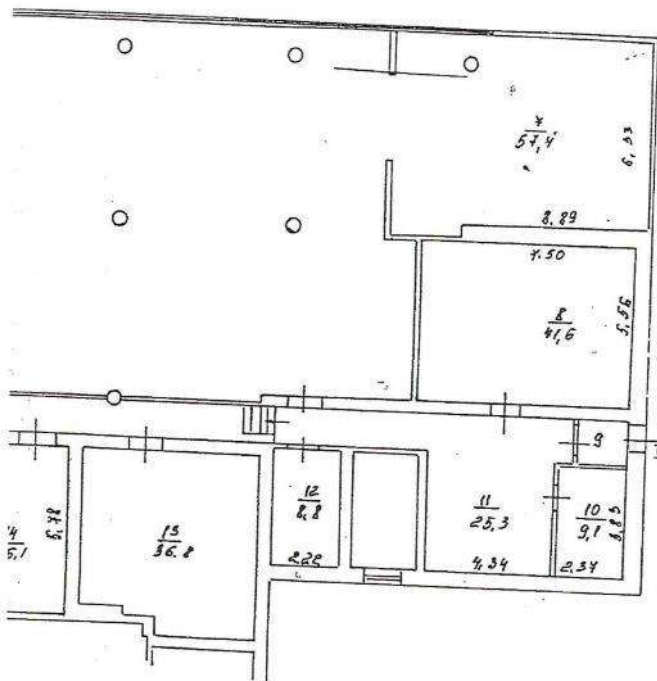
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 НА ЧАСТЬ / ЭТАЖА № _____
 СЕР. № 2 Д. № 7
 УП. ПЕР. Паперника
 КВАРТ. № 3
 МО АД г. МО

1-й ЭТАЖ

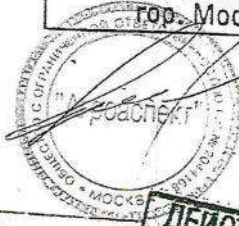


Масштаб 1:200

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 **Завьялов Елене Викторовне**
 « 9 » марта 200 4 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Номер строки	Кадастровый (уточненный) номер объекта недвижимости на то, что составляет (составляет) объект оценки (с/без кадастра)	Вид объекта	Назначение объекта недвижимости и информации об объекте недвижимости (категория земель и вид разрешенного использования)	Код государства, на территории которого располагается объект недвижимости	Адрес (уточненное) объекта	Стоимость актива	Доля от общей стоимости активов в кредитном	Примечание
2	77:04:0080074008	Носитель информации	Носитель информации	RUS	109056, г. Москва, ул. Пятницкая, 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

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Единый объект недвижимости (ЕОН) – под единым объектом недвижимости понимается объект, который сформирован совокупностью земельного участка и улучшений, расположенных на участке.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки¹⁰¹.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹⁰². Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке¹⁰³.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке¹⁰⁴.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки¹⁰⁵.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки¹⁰⁶.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость¹⁰⁷.

Анализ наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

¹⁰¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

¹⁰² Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

¹⁰³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

¹⁰⁴ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

¹⁰⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

¹⁰⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

¹⁰⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Согласно методическим рекомендациям АРБ¹⁰⁸ 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.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т. п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка¹⁰⁹.

Физический износ — износ имущества, связанный со снижением его стоимости в результате утраты своих физических свойств (прочность, внешний вид и т. п.) путем естественного физического старения в процессе использования данного объекта имущества¹¹⁰.

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустранимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

- Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Накопленный износ — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями¹¹¹.

¹⁰⁸ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

¹⁰⁹ <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

¹¹⁰ <https://ru.wikipedia.org/>

¹¹¹ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

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, товаров¹¹².

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹¹³.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передается во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью¹¹⁴.

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде¹¹⁵.

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды:

- **Рыночная арендная плата** — расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹¹⁶.
- **Договорная арендная плата** — арендная плата, выплачиваемая в соответствии с условиями фактической аренды. Она может быть фиксированной на весь срок аренды или переменной. Частота пересмотров арендной платы и принципы ее пересчета будут фиксироваться в договоре аренды, и соответствующие условия должны быть уяснены оценщиком для определения общих выгод, получаемых арендодателем и обязательств арендатора¹¹⁷.
- **Арендная плата от оборота**, или арендная плата с участием, — любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора. Примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы¹¹⁸:

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

¹¹² <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

¹¹³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹¹⁴ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

¹¹⁵ <http://www.glossary.ru/>

¹¹⁶ Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹¹⁷ МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

¹¹⁸ Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 97.

- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

Ставка арендной платы — объем выплат на период, указанный в договоре аренды¹¹⁹.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов¹²⁰.

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода¹²¹.

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 дату¹²².

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 перепродаже¹²³.

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 риска¹²⁴.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов¹²⁵.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки¹²⁶

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик

¹¹⁹ <http://www.glossary.ru/>

¹²⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

¹²¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹²² <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²³ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

¹²⁴ <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

¹²⁵ <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

¹²⁶ Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

1. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
2. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.
5. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) — возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая целесообразность (выгодность) — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами¹²⁷. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.¹²⁸

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.¹²⁹

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.¹³⁰

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения¹³¹:

- 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;
- 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

¹²⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

¹²⁸ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

¹²⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

¹³⁰ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

¹³¹ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 22.

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 методы¹³²:

- 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 цену¹³³.

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.

¹³² Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

¹³³ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов¹³⁴.

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.

¹³⁴ 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

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

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

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

$P\%$ — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст.}},$$

где:

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

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

$П_{\text{ст.}}$ — 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 стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹³⁵.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы¹³⁶.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода¹³⁷.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения¹³⁸:

- 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.

¹³⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

¹³⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

¹³⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

¹³⁸ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если¹³⁹:

- 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 расходов¹⁴⁰. Расчет производится по формуле:

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

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

¹³⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

¹⁴⁰ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

ПВД — потенциальный валовой доход;

Па — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

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 потерь¹⁴¹:

- 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 дохода¹⁴².

Операционные расходы делятся¹⁴³:

- 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;

¹⁴¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

¹⁴² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

¹⁴³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"¹⁴⁴. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

Величина налога на имущество

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 от 26 ноября 2014 г. №56 "О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций" и статью 1 Закона города Москвы от 7 мая 2014 года №25 "О внесении изменений в статьи 1.1 и 2 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении:

- административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 3 000 кв. метров 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 и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

Ставки налога на имущества для Москвы и Московской области представлены в таблице ниже.

Таблица 11.1. Ставки налога на имущество

Год	Ставка налога на имущество для г. Москвы	Ставка налога на имущество для Московской области
2019	1,60%	2,00%
2020	1,70%	2,00%
2021	1,80%	2,00%
2022	1,90%	2,00%
2023 и далее	2,00%	2,00%

Источник: Закон г. Москвы №63 от 20 ноября 2013 г., Закон г. Москвы №64 от 05.11.2003 г. "О налоге на имущество организаций" (с изменениями на 20.11.2019 г.), Закон Московской области № 137/2013-ОЗ от 15 ноября 2013 г.

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.

¹⁴⁴ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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 участок¹⁴⁵

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;

¹⁴⁵ <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

Согласно ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно:

- Правительством Российской Федерации,
- органами государственной власти субъектов Российской Федерации,
- органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости¹⁴⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

Таблица 11.2. 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

¹⁴⁶ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

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 оборудования¹⁴⁷.

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 в разделе 1.4 настоящего Приложения).

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"¹⁴⁸.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (таблица ниже).

Таблица 11.3. 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%

¹⁴⁷ <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

¹⁴⁸ 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
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%
38	2,60%	90	1,11%
40	2,50%	95	1,05%
42	2,40%	100	1,00%
44	2,30%	125	0,80%
46	2,20%	150	0,67%

Источник: http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/5/5390/#i831042

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена в разделе 1.4 настоящего Приложения).

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 средства¹⁴⁹.

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 проводиться¹⁵⁰ 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);

¹⁴⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

¹⁵⁰ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- 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.

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:

$$РФ = SFF \times FV(З_c) \times Д_{кв} \times Д_{кв},$$

где:

FV(З_c) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

Д_{кв} — доля короткоживущих элементов;

Д_{кв} — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

PV(З_c) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** 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. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен таблице.

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 рынка¹⁵¹, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

- на гарантированном доходе собственника;
- на проценте от выручки.

Типичный размер вознаграждения управляющей компании в % от выручки приведен в таблице ниже.

Таблица 11.4. 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.

¹⁵¹ "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

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:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

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 **К** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

Определение ставки дохода

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$On = BC + P + L + M,$$

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 определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

- 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 11.5. 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										

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		ni									
	Взвешенный итог		ki									
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)												

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359

Определение премии за низкую ликвидность

Инвесторы, вкладывающие свой капитал в объект недвижимости, больше озабочены отсутствием ликвидности, чем инвесторы, вкладывающие свой капитал в ценные бумаги. Для заключения надежной сделки по продаже объекта недвижимости может потребоваться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже недвижимости с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неэффективного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное репрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения

о продаже недвижимости (чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют).

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

Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством ("Эксперт- Ра"))	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не возможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

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

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, если¹⁵²:

- 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 прогножном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогножном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогножном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогножном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

¹⁵² http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html

Методика расчета величину чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе 1.9.1 (метод прямой капитализации дохода).

Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах

Прогнозный период

В рамках метода дисконтирования денежного потока стоимость объекта оценки определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием объекта коммерческой недвижимости.

При дисконтировании денежного потока расчет фактора текущей стоимости осуществляется по формуле:

$$F = \frac{1}{(1+R)^n},$$

где:

F — фактор текущей стоимости;

R — ставка дисконта;

n — период дисконтирования.

Осуществляя дисконтирование спрогнозированного потока, следует учитывать тот факт, что инвестор получает доходы и осуществляет расходы равномерно в течение периода (квартала), поэтому дисконтирование потоков должно быть произведено для состояния середины периода. Расчет периода дисконтирования осуществлялся следующим образом:

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

где:

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

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в 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 постпрогнозный период на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозный период;

K — коэффициент капитализации в постпрогнозный период.

Метод капитализации доходов используется, если¹⁵³:

- 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.

¹⁵³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 8 ФСО №3 в отчете об оценке должно содержаться "описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов"¹⁵⁴.

Согласно п. 24 ФСО №1: "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов¹⁵⁵.

Согласно п. 25 ФСО №1: "В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)".

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное¹⁵⁶.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации¹⁵⁷.

Согласование результатов Исполнитель проводит с помощью анализа достоинств и недостатков используемых подходов оценки.

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются

¹⁵⁴ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

¹⁵⁵ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

¹⁵⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

¹⁵⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 27.

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 групп¹⁵⁸:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

Прямое экспертное назначение весов

Как правило, исходя из своих субъективных соображений, оценщик самостоятельно назначает веса результатам, полученным по каждому подходу.

Определение нескольких критериев назначения весов

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу:

1. Достоверность и достаточность информации;
2. Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;
3. Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;
4. Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

1. достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
2. достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах;

¹⁵⁸ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

3. соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
4. соответствие типу объекта и характеру его использования;
5. соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
6. способность учитывать действительные намерения покупателя;
7. способность учитывать конъюнктуру рынка;
8. соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка;
9. способность учитывать текущее техническое состояние.

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

- строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются баллы (соответствует – 1, не соответствует – 0);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- по отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;
- расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- далее проводится согласование результатов расчета.

Назначение весов группой экспертов

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

Целью данной разработанной методики является повышение объективности и степени доверия к результатам методики, которая учитывает уровень компетентности экспертов, определенный на основе их самооценки и оценки степени их знакомства с областью знаний, к которой относится оценка, соответствующими руководителями.

Сущностью методики является анкетирование, а затем и обработка результатов, которая проводится с учетом показателей компетентности и весомости привлекаемых экспертов.

Для этого разработаны специальные анкеты:

- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных источников аргументации на ответ эксперта.

Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии.

Рисунок 11.1. 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: $a(1, j) = 1/b$.

Пусть $A_1...A_n$ — множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	A_n
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Оценка весов критериев и оценка весов альтернатив по каждому критерию согласования происходит по схеме:

	A1	A2	...	A_n		
A1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	W_2/W_1	1	...	W_2/W_n		...
...
A_n	W_n/W_1	W_n/W_2	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
				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 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Параметр	Вес критерия A1	Вес критерия A2	...	Вес критерия A_n	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	...	Альт. 1.n	$ВЕС(Альт1) = Альт.1.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.1.n \times ВЕС(A_n)$
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	...	Альт.2.n	$ВЕС(Альт2) = Альт.2.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.2.n \times ВЕС(A_n)$
...
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	...	Альт.k.n	$ВЕС(Альт.k.) = Альт.k.1 \times ВЕС(A_1) + \dots + Альт.k.n \times ВЕС(A_n)$
Сумма			...		1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

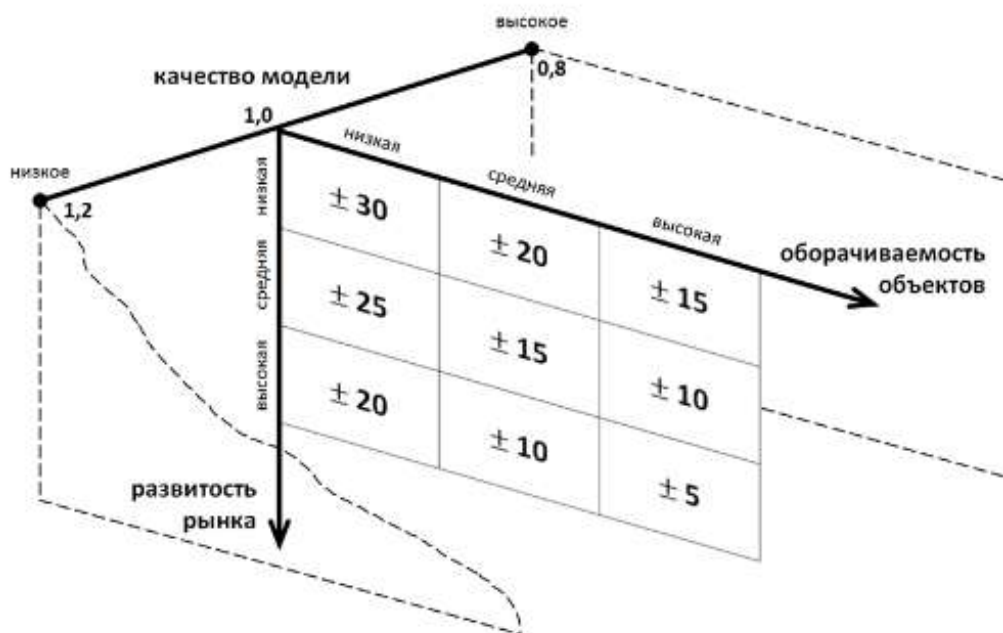
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 30 ФСО №7 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"¹⁵⁹ и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %¹⁶⁰



Источник: <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;

¹⁵⁹ <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

¹⁶⁰ Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

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 11.8. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – $d_{1,2}$), %

Оборачиваемость объекта	Низкая	Средняя	Высокая
Развитость рынка			
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Таблица 11.9. Показатель качества модели (k), ед.

Качество модели	Значение	Характеристика
Высокое качество	0,80	Качество исходной информации - фактические и оценочные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - малое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - специфика не выявлена (при использовании в оценке сравнительного и/или затратного подходов)
Среднее качество	1,00	Качество исходной информации - фактические, оценочные и прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - среднее; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - мультипликативный эффект при использовании доходного подхода к оценке и специфика не выявлена при использовании сравнительного и/или затратного подходов (при оценке объектов в рамках двух (СП и ДП) и трех (СП, ДП и ЗП) подходов)
Низкое качество	1,20	Качество исходной информации - прогнозные показатели; Количество параметров в расчетных моделях - большое; Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели - явно выражен мультипликативный эффект (при использовании в оценке только доходного подхода (например, при оценки ТЦ, ТРЦ, гостиниц, МФК, ЖК и пр.))

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d\% = d_{1,2} * k,$$

где:

$d\%$ – диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), % (табл. 11);

k – показатель качества модели, ед. (экспертно, лежит в диапазоне 0,8–1,2).

$$C_{\min(\max)} = C * (1 \pm d\%/100\%),$$

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 "Malina Property", <https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153677>, тел. +7 (495) 374-90-77

Malina Property Аренда и продажа коммерческой недвижимости
+7 495 374 90 77

Продажа торгового помещения арендатором

г. Москва, Волгоградский проспект д. 183/36

Цена объекта: 135 000 000 руб. Цена за м2: 213 607 руб.

- Площадь: 632 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Зальная
- Отделка: Качественный ремонт

Информация по арендатору

Арендатор: Супермаркет "Петерочка"
Срок договора аренды до: 7
Месечная аренда plaza: 1 100 000 руб.
Годовой арендный платок: 13 200 000 руб.
Окупаемость: 10.2 лет (без учета индексации)

Коммерческие условия

Цена за м2: 213 607 руб.
Общая стоимость: 135 000 000 руб.

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

Malina Property Аренда и продажа коммерческой недвижимости
+7 495 374 90 77

Продажа торгового помещения арендатором

г. Москва, Волгоградский проспект д. 183/36

Цена объекта: 135 000 000 руб. Цена за м2: 213 607 руб.

- Площадь: 632 м2
- Этаж: 1
- Планировка: Зальная
- Отделка: Качественный ремонт

Информация по арендатору

Арендатор: Супермаркет "Петерочка"
Срок договора аренды до: 7
Месечная аренда plaza: 1 100 000 руб.
Годовой арендный платок: 13 200 000 руб.
Окупаемость: 10.2 лет (без учета индексации)

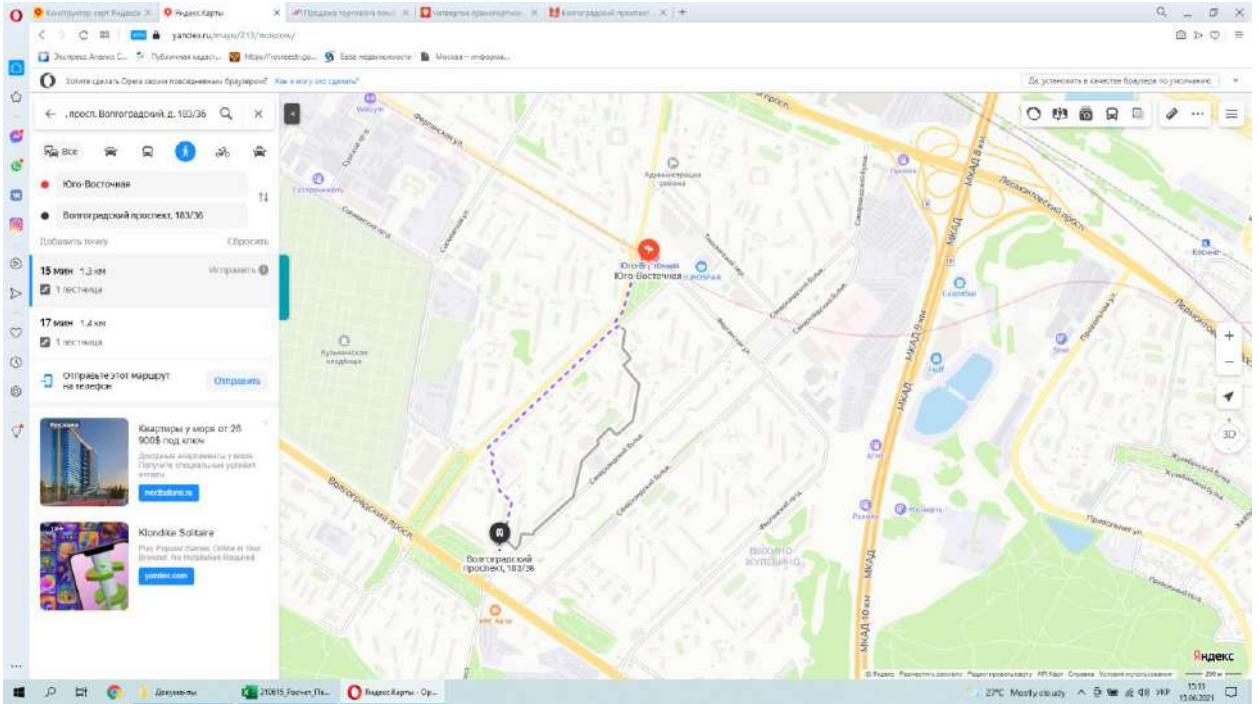
Коммерческие условия

Цена за м2: 213 607 руб.
Общая стоимость: 135 000 000 руб.

[ХОЧУ ПОСМОТРЕТЬ](#) [ПРЕДЛОЖИТЬ ЦЕНУ](#)

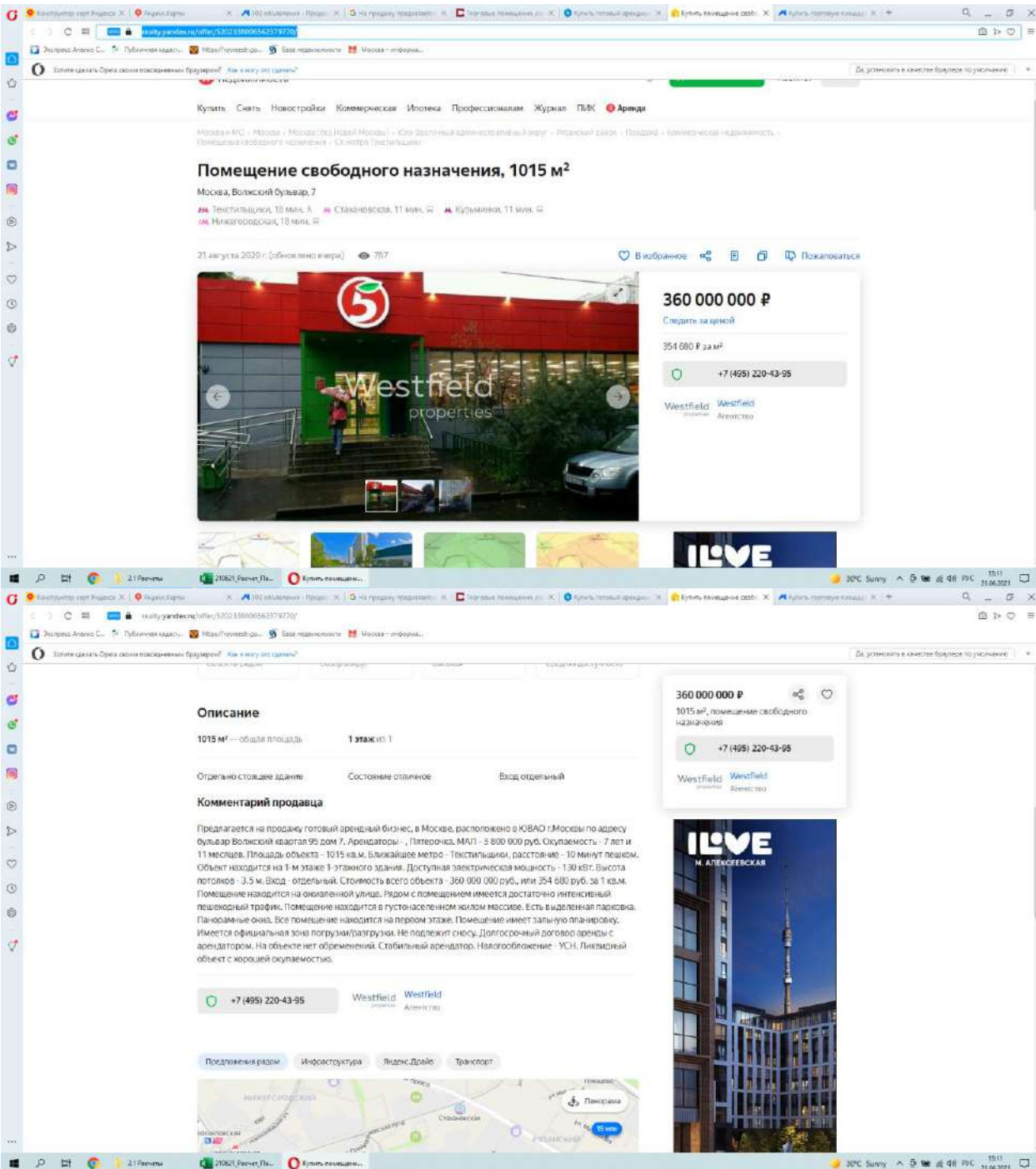
Похожие предложения

[ПО ЦЕНЕ](#) [ПО МЕТРАЖУ](#)



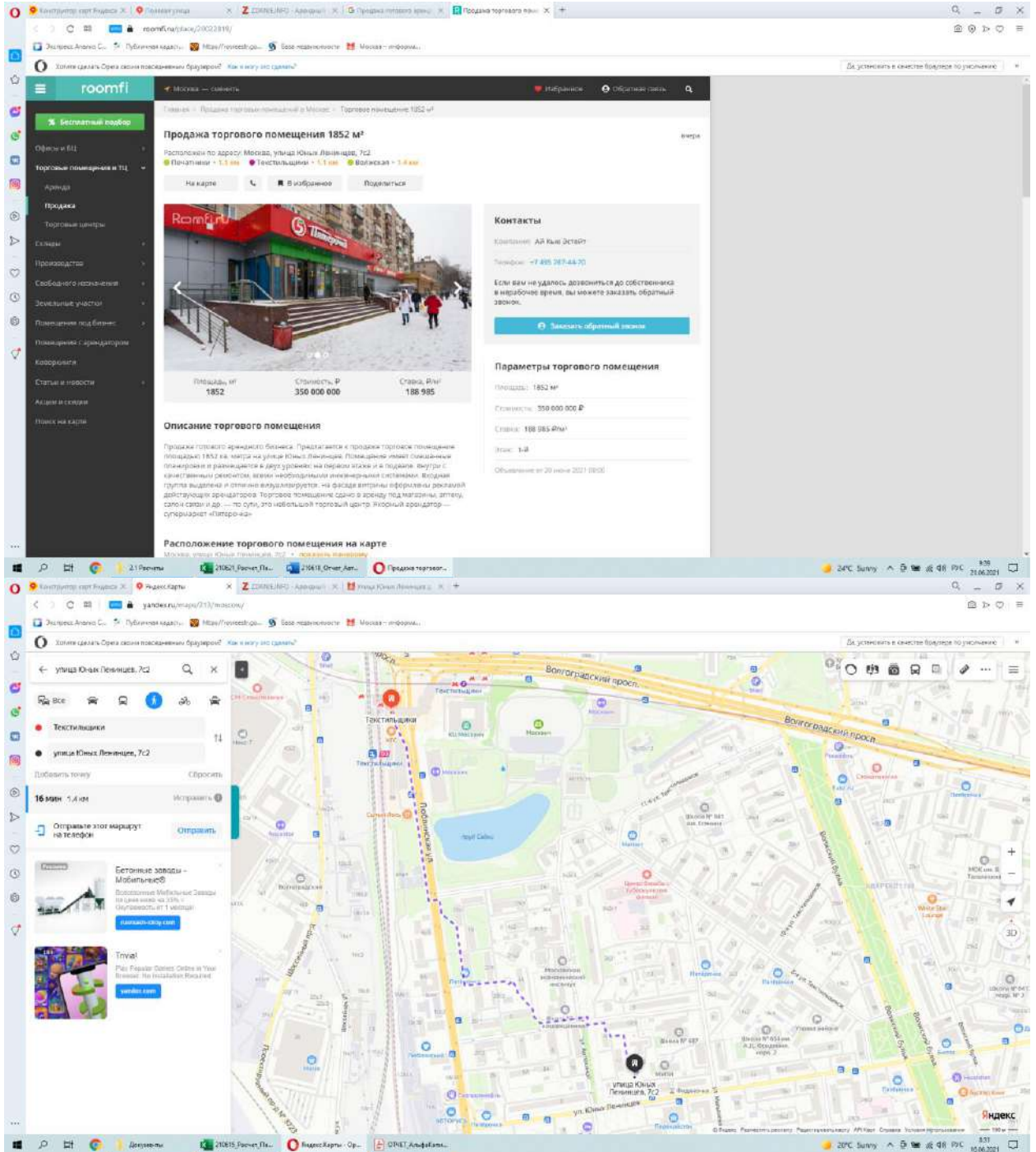
Аналог №2

Информационный портал "Я Недвижимость", <https://realty.yandex.ru/offer/5202338006562379770/>, тел. +7 (495) 220-43-95



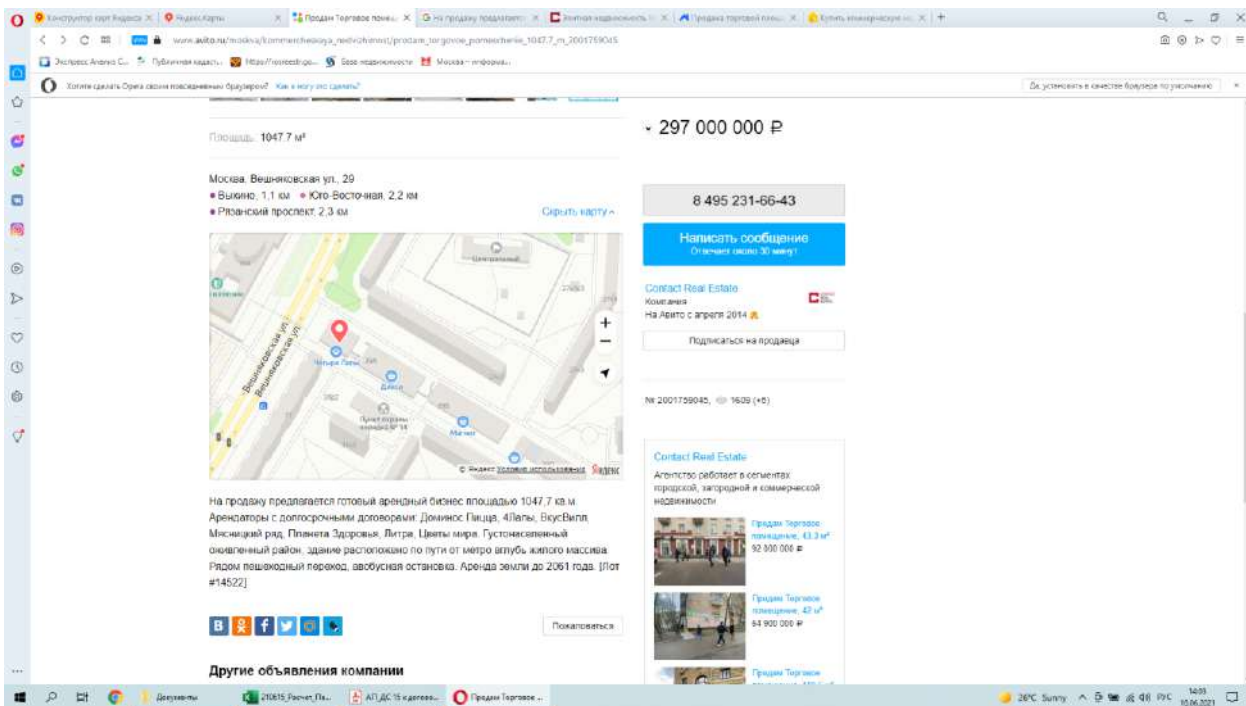
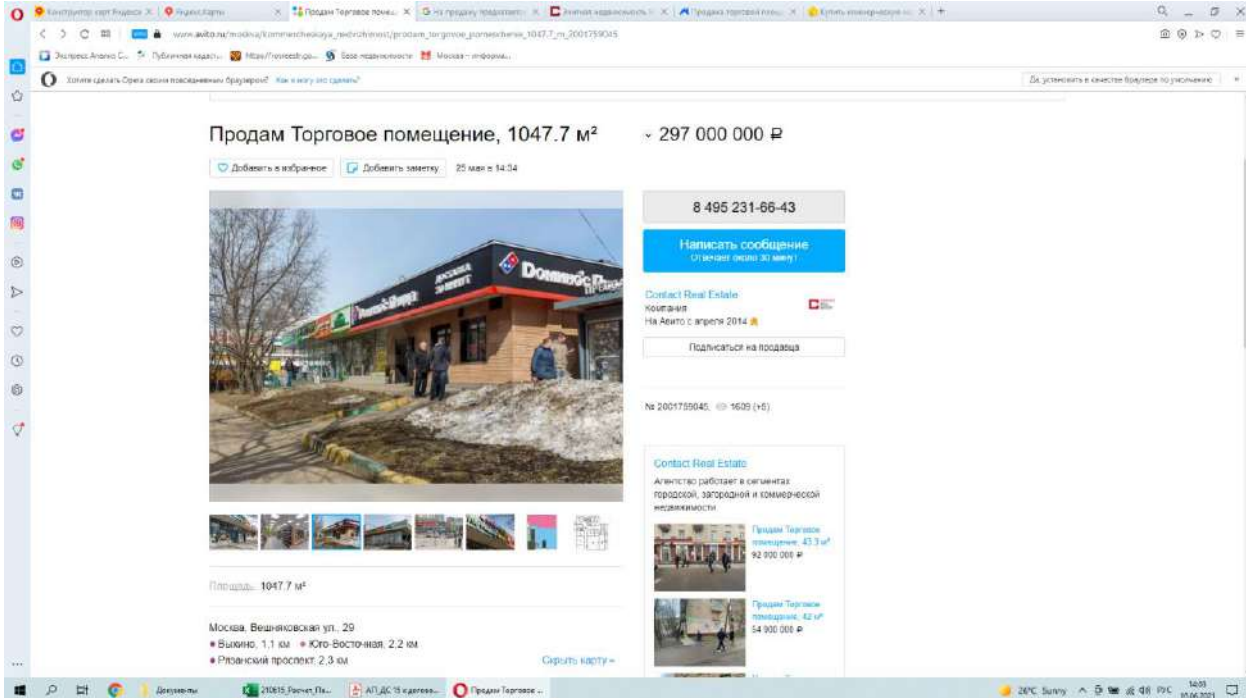
Аналог №3

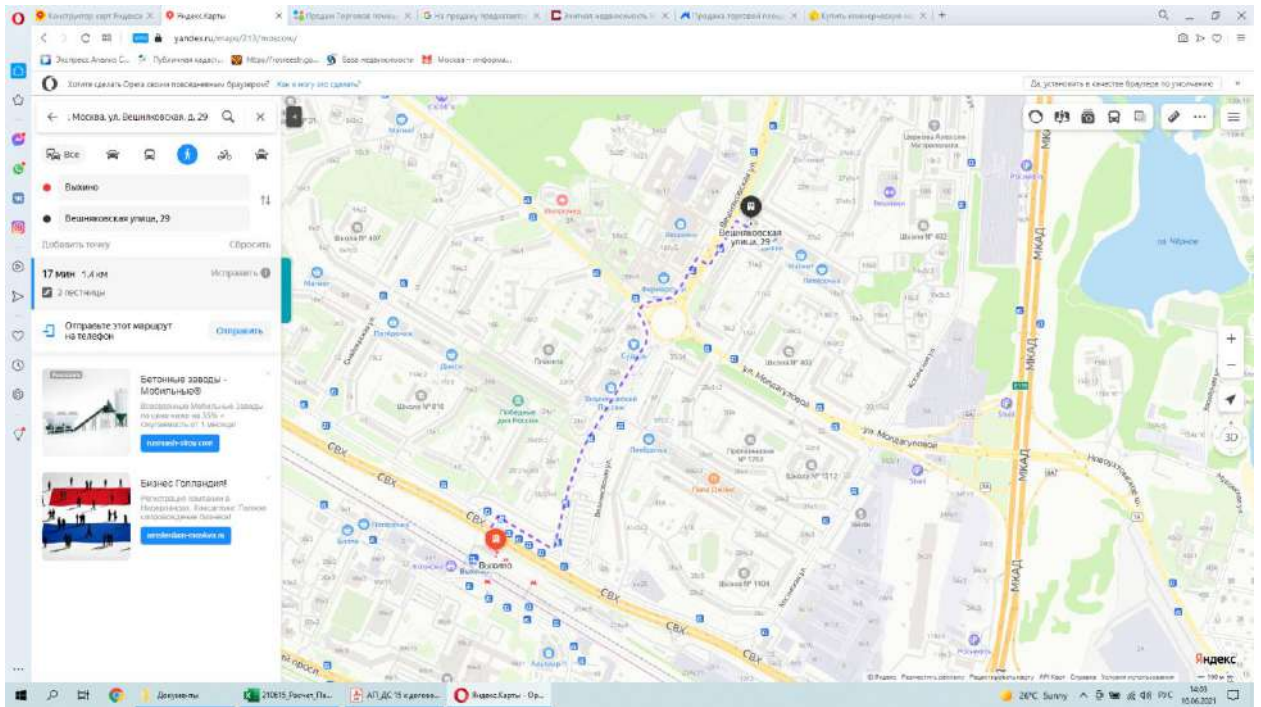
Информационный портал "roomfi.ru", <https://roomfi.ru/place/20022819/>, тел. +7 (495 787-44-70



Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045, тел. +7 (495) 231-66-43





Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2021 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Севастополь	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,0	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	5-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.

Значения скидки на торг в г. Москва по мнению экспертов-оценщиков и границы расширенных интервалов

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	6,7%	12,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10,0%	6,8%	13,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	6,0%	11,8%
4. Стрит-ритейл	10,0%	6,8%	13,2%
5. Объекты свободного назначения	9,9%	6,9%	12,9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	8,2%	15,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы	8,2%	5,5%	11,0%

Корректировка на местоположение

https://analytics.brn.media/edition3560/article3657.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Среднее значение ставки аренды на помещения торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 1 кв. 2021 г., руб./кв.метр (без НДС)

Административная зона / Территориальная зона	Среднее значение ставки	Среднее значение ставки	Среднее значение ставки	Среднее значение ставки
Центральный**	9127	102 735	26 840	4%
Восточная Москва	5702	105 930	49 305	9%
Восточная Москва-Садовая	5891	108 792	47 281	3%
Садовая Москва-ТТК	9127	102 735	20 121	8%
ТТК-АТОН**	5881	83 806	23 823	2%
Западный	4364	151 988	25 426	8%
Садовая Москва-ТТК	9127	102 735	21 321	1%
ТТК-АТК	4364	151 988	25 673	1%
ЧТК-АТК	5275	151 458	34 491	1%
Восточная Москва	5891	83 712	26 862	2%
Северная Восточная	4364	152 727	21 189	8%
Садовая Москва-ТТК	7472	87 272	22 020	10%
ТТК-АТК	4364	135 791	21 030	8%
ЧТК-АТК	4364	132 727	20 365	8%

The screenshot displays the BPH website interface. The main content area features a table with market indicators for various regions. The sidebar on the right allows for filtering data by region, including Moscow and St. Petersburg. Below the main table, there is a section titled 'Средние цены за объекты недвижимости торгового назначения по различным площадям, Москва, 1 кв. 2021 г., руб./кв.м/год (без НДС)' with a corresponding table.

Регион	Число объектов	Общая площадь, кв.м	Средняя цена за объект, руб.	Средняя цена за кв.м, руб.	Изменение, %
ЧТБ-АКАД	4054	132 021	21 246	161	10%
Юго-Западный	4214	154 911	23 983	155	4%
ТЦ-АТЦ	4214	154 911	24 233	157	6%
ЧТБ-АКАД	4264	135 171	22 940	168	9%
Внч МОАД	5888	122 819	20 858	170	19 200
Северный	6838	145 484	27 387	188	8%
ТЦ-АТЦ	8132	117 935	22 478	192	1%
ЧТБ-АКАД	8210	145 455	22 322	154	26 772
Внч МОАД	8338	82 727	22 222	161	21 818
Восточный	8170	162 636	19 671	124	21 818
ТЦ-АТЦ	8170	144 712	22 300	156	21 818
ЧТБ-АКАД	8386	163 636	18 819	115	21 818
Внч МОАД	8324	108 091	20 795	151	21 818
Южный	8750	184 839	22 850	173	24 382
Средняя Кольца-ТЦ	7273	154 839	23 512	165	24 704
ТЦ-АТЦ	8170	145 816	23 102	162	24 200
ЧТБ-АКАД	3750	144 000	21 950	152	23 345
Внч МОАД	8127	9087	9 811	110	8 121
Юго-Восточный	4091	166 845	20 950	152	21 818
Средняя Кольца-ТЦ	3524	117 813	16 444	140	21 200

Внч МОАД	Юго-Восточный	Средняя Кольца-ТЦ	ТЦ-АТЦ	ЧТБ-АКАД	Внч МОАД	Зеленоградский	Новососновский	Троицкий
8127	4091	3524	4264	4091	6812	8838	4542	4364
9087	166 845	117 813	168 845	166 844	87 275	69 000	103 091	25 962
9 811	20 950	16 444	22 145	20 055	17 096	15 430	16 521	12 553
-7%	-1%	+	8%	-4%	7%	9%	-2%	7%
8 121	21 818	21 200	21 854	22 722	18 836	14 688	17 225	12 200

Диапазон площади, кв.м	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость	Средняя рыночная стоимость	Всего объектов
МРОДН-Москва Сити	4545	233 705	40 204	
≤ 50	4545	233 705	75 899	87 275
> 50 ≤ 100	33 435	1 87 145	87 267	34 888
> 100 ≤ 200	17 228	98 431	80 695	34 345
> 200 ≤ 300	19 091	77 286	89 841	34 274

Корректировка на удаленность от метро

Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.

Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Дата выпуска - 2020 г.
Период применения корректировки - 2020 г.
Регион применимости: 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:

1. 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.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

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:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – 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.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{об} + I_{об}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{об}$ – индекс станции метро ближайшей к объекту аналогу.

Корректировка на местоположение (на удаленность от станций метрополитена).

Корректировка $K_{метро}$ 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:

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

$K_{метро}$ – 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	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statiert.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2454-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-04-2021-goda>

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 18.04.2021 г.)

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложенной пар объектов, аналогичные по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающиеся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = B \cdot S^{\alpha}$$

С – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.
B – общая площадь объекта, кв.м.
 α – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка.
 α – коэффициент торжизения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торжизения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учета «аналогичности» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торжизения

использование	К торж (n)	R ² коэффициент детерминация
Общественные здания и помещения	-0,16	0,631
Промышленные и складские здания и помещения	-0,23	0,567

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_{\alpha} = (S_0/S_{\alpha})^{\alpha}$$

01.04.2021

Калькулятор расчета корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степени – со знаком '^'.

Корректировка на площадь: $\left(\frac{S_{\text{объект}}}{S_{\text{аналог}}} \right)^{\alpha}$

Корректировка на тип коммерческого помещения

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А.

Рис. 49

Значения корректировок в г. Москва и границы расширенного интервала

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такового же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,87 - 0,94
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такового же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,89 - 0,95

95

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

← → 🔄 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda
на этаж расположения помещений - поправки - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

отношения удаленных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов Statielt 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	0,75	0,86	0,80
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,06	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	1,04	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,18	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,09	0,86
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,94	0,81
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,94	0,84
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,03	0,97
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,99	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,16	1,03
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,11	0,99
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,92	0,88
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	1,05	0,87
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,93	0,83

Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

← → 🔄 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2455-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda

Ассоциация

развития рынка недвижимости

Статриелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **Базы недвижимости** | Статистика рынка | Диск оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компания на рынке | Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удаленных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удаленным 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 Statielt 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	0,72	0,83	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,93	0,94

01.04.2021

← Назад

Вперед →

Общая информация - Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки для коммерческой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской обл.", под редакцией Л. А. Лейфера, 2020 г.

Рис. 37.

Значения корректирующих коэффициентов в г. Москва и расширенный интервал

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html>

допослони: вое ретили ни зевем, иределени условия и заключени договор вклени в компетени ани подздени. А тэке рэзрботэ смет, выелени причин дефектов производитсэ с непосредственным присутствием работников отдела на местах.

Производственный. Занимается планированием и проведением ремонтно-строительных работ согласно утвержденных графиков. В обязанности сотрудников этого отдела входит решение технических вопросов, подготовка проектной документации и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.

Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м²: для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб. для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. **Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. Блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб.** за 1 м². Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Перейти по строительству и ремонту зданий" —](#)

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

Жилой комплекс "Династия"
sz-dinasty.ru [Перейти](#)

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL & CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

Shell & Core
Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

СТОИМОСТЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа

info@arcade-m.ru
Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы.
В состав работ входят:

- работы нулевого цикла;
- устройство фундаментов;
- возведение несущего каркаса здания;
- монтаж ограждающих конструкций;
- устройство кровли;
- электромонтажные работы;
- монтаж водоснабжения, водоотведения;
- монтаж вентиляции, отопления.

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi>

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty_sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaznykh_rabot/3-1-0-17

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Александр Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимается денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, в денежные затраты, выражающие стоимость, называется 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 (СНО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{об}$) складывается из затрат на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{мон}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{обор}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{об} = C_{стр} + C_{мон} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

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 ($C_{см}$), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на объектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{зд}$);
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{маш}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Такой образом:

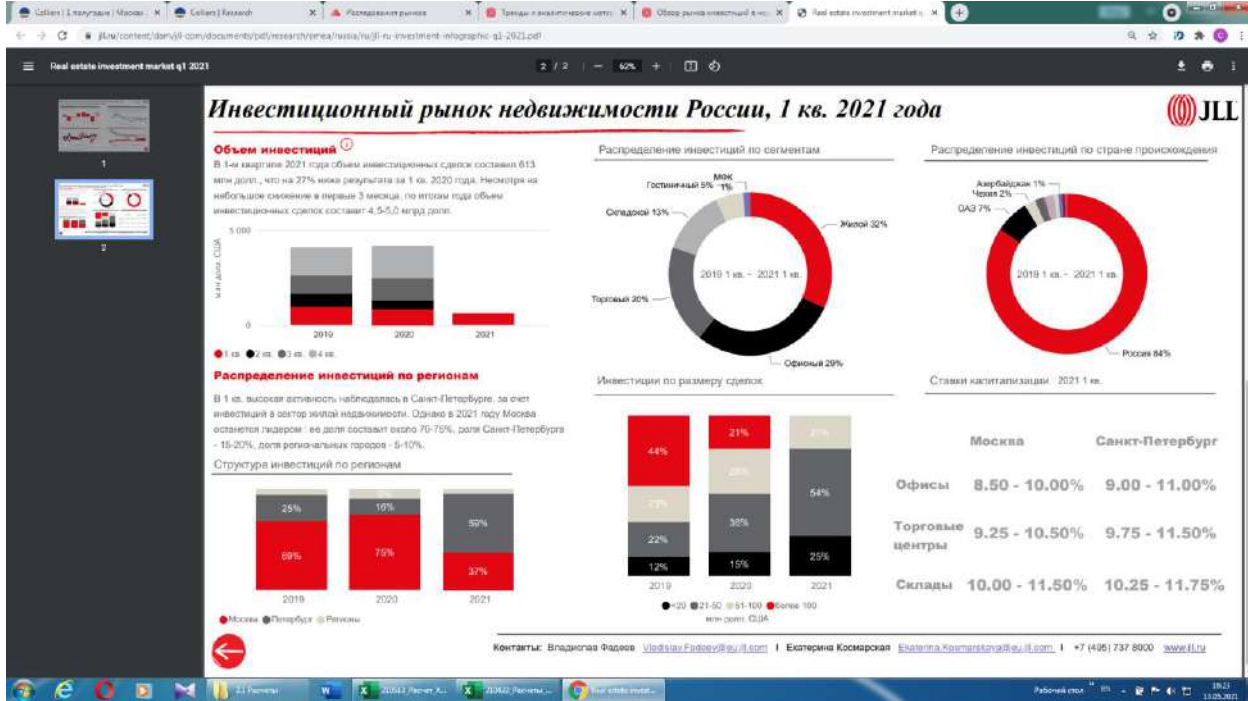
$$ПЗ = C_{мат} + C_{зд} + C_{маш} \quad (3)$$

Накладные расходы подразделяются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядных организаций.

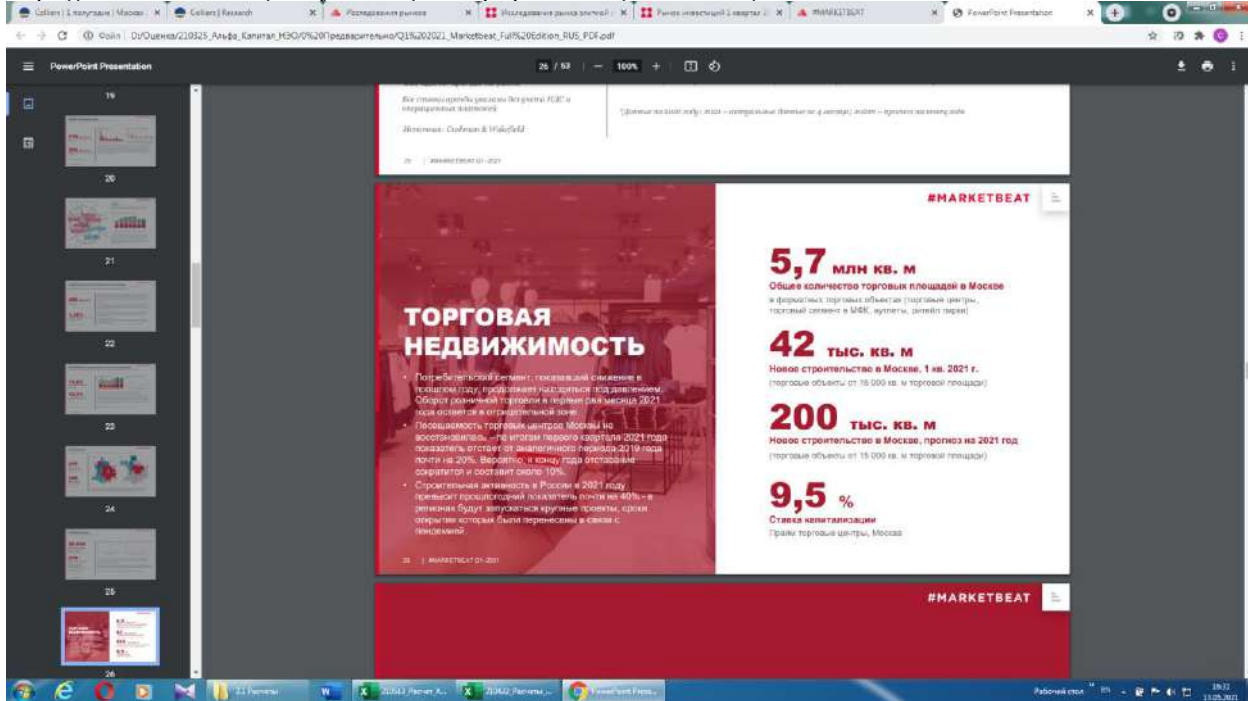
Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в состав накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/overview-of-real-estate-investment-market-q1-2021>



<https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>



<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2020>

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2467-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 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 значения 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 Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,13	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.

2. 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.

Базовые тарифы по страхованию имущества

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

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 5 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 страховой суммой).

Срок экспозиции

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2021-goda>

12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	14	9	8	10	12
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	8	15	11	9	12	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	8	15	11	9	12	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5	4	5	7
Вспомогательные здания							
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

" 01 " июня 2021 г.

В соответствии с Задаaniem на оценку №3 к Договору №ОКНИП-ТС-2042/19 от 26.11.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

Иванов Николай Владимирович директор - менеджер
 (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, 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

Стороны:

Представитель на объекте

Иванов Николай Владимирович

Представитель АО "НЭО Центр"

Шумилин Денис Владимирович



Дата проведения осмотра: " 11 " июня 2021 г.

Объект оценки представляет собой: 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.

Окружающая застройка: жилая

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): низкий

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): есть

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	+
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

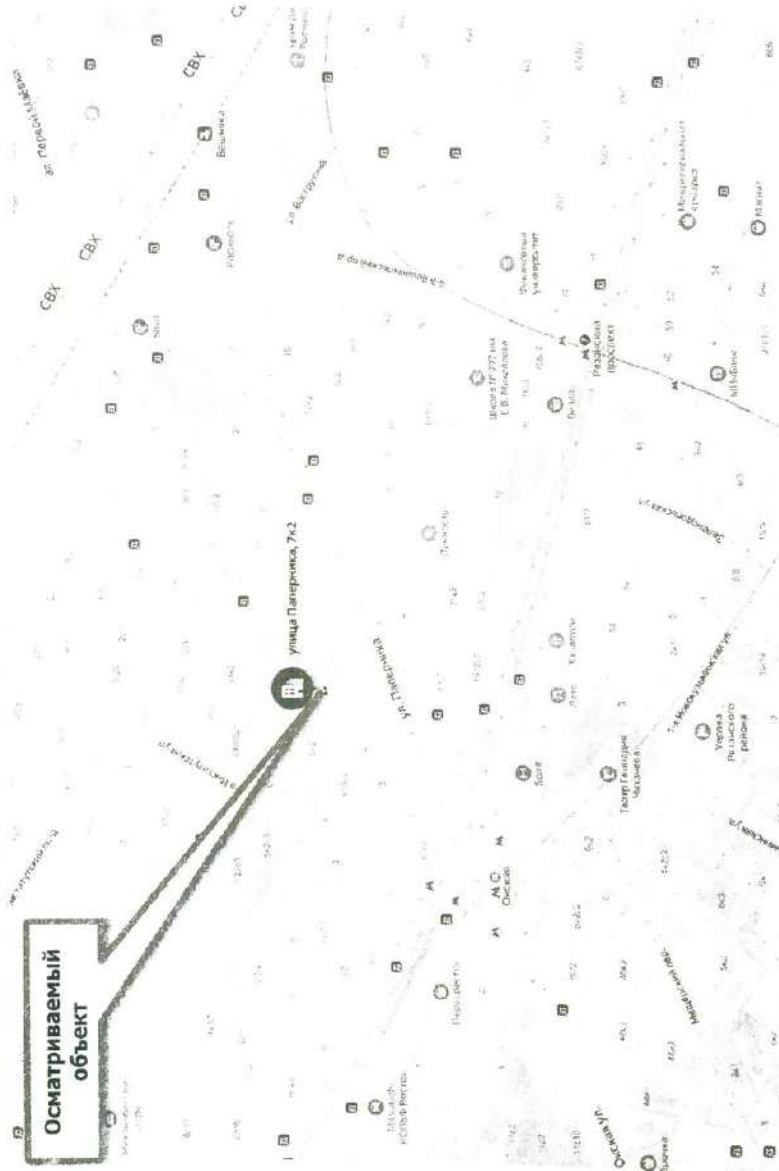
Внешнее благоустройство: да

Наличие парковки (организованная/стихийная) _____

Дополнительные примечания: _____



Рисунок 1. Местоположение осматриваемого объекта недвижимости на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/>



THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

+7 (495) 739 39-77 | info@neosconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Внешний вид здания



Фото 3. Внешний вид здания



Фото 4. Внешний вид здания



Фото 5. Внутренние помещения



Фото 6. Внутренние помещения



Фото 7. Внутренние помещения



Фото 8. Внутренние помещения



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

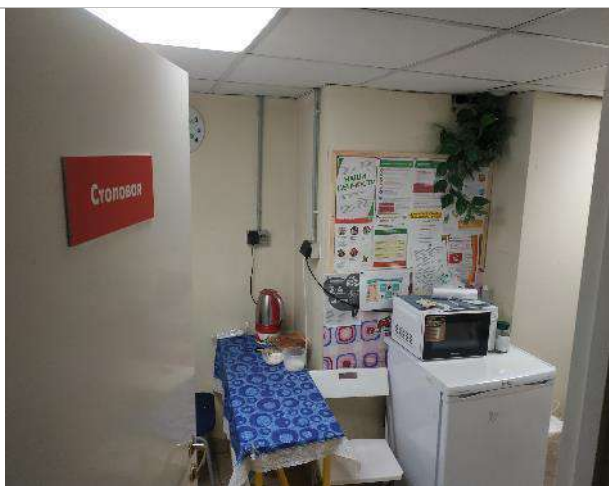


Фото 18. Внутренние помещения



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. Внутренние помещения



Фото 28. Внутренние помещения



Фото 29. Прилегающая территория



Фото 30. Прилегающая территория