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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-3 ОТ 15.12.2021 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПЛОЩАДЬЮ 990,6 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ТЕКСТИЛЬЩИКИ, КВ-Л. ВОЛЖСКИЙ БУЛЬВАР 95-Й, КОРП. 7, ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И ВКЛЮЧЕНИЯ И ВКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "АЛЬФА-КАПИТАЛ АРЕНДНЫЙ ПОТОК-2"

Заказчик:

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

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением ООО УК "Альфа-Капитал", (номер регистрации 4093, дата регистрации 09.07.2020 г.). Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00028 от 22.09.1998 г. выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами №077-08158-001000, выдана ФСФР России 30.11.2004 г., без ограничения срока действия.

ЗПИФ Недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" (правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России 09.07.2020 за №4093).

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

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1. Основные факты и выводы 4

1.2. Задание на оценку 5

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 7

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности 9

РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

3.1. Общие сведения об объекте оценки 14

3.2. Местоположение объекта оценки 16

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 22

3.4. Классификация недвижимого имущества 29

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы 29

3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки 31

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества 33

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 34

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 37

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 37

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г. 39

5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки 43

5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2021 г. 45

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2021 г. 67

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 75

6.1. Основные положения и терминология 75

6.2. Классификация основных средств 78

6.3. Методология определения срока полезной службы имущества 80

6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств 80

6.5. Этапы проведения оценки 83

6.6. Характеристика подходов к оценке 83

6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки 89

РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 91

7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 91

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 91

РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 120

8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 120

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 120

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 130

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов..... 130

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки 132

РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 133

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 134

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)	1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7. 2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв. м, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7
Основание для оказания услуг Исполнителем	Задание на оценку №3 от 09.12.2021 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"
Дата составления Отчета	15.12.2021 г.
Порядковый номер Отчета	ОКНИП-ТС-2566/20-3
Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)	Отсутсвует, т.к. здание находится в собственности физ. лица
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки	Отсутсвует, т.к. здание находится в собственности физ. лица
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)	252 671 000 (Двести пятьдесят два миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)	420 290 000 (Четыреста двадцать миллионов двести девяносто тысяч) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС), в том числе:	**420 290 000 (Четыреста двадцать миллионов двести девяносто тысяч) руб.**
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 1 100 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002019:12 (без учета НДС)	**Включена в стоимость здания**[1]
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости[2]	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] Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого здания.

[2] В соответствии с п. 26 ФСО №1

1.2. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7. 2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв. м, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". 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	09.12.2021 г.
Срок проведения оценки	09.12.2021 г.– 15.12.2021 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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 необнаружение.
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	1. Нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7. 2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв. м, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах: 1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату): • 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. Зарегистрированный договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок. 6. 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. 7. 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. 8. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий. 9. Информация о величине фактических годовых расходов на содержание и эксплуатацию объекта за последние два года до даты оценки с поэлементной разбивкой по статьям затрат. 10. Величина годовой арендной платы/земельного налога за земельный участок. 11. 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.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки	Нежилое здание – право общей долевой собственности Науменко Николай Иванович - 1/2 доля в праве, Копнев Михаил Васильевич - 1/2 доля в праве, на основании выписок из ЕГРН от 30.12.2020 г. Земельный участок - право долгосрочной аренды. По состоянию на дату оценки права на земельный участок не оформлены и не зарегистрированы. Право долгосрочной аренды

	после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельный участок будут принадлежать на праве долгосрочной аренды Науменко Николаю Ивановичу и Копневу Михаилу Васильевичу в равных долях. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включен земельный участок на праве долгосрочной аренды, правообладателем которого является Науменко Николай Иванович и Копнев Михаил Васильевич в равных долях. Ограничения (обременения) прав: – нежилое помещение – аренда. В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее: (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	7 (семь) 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	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального

29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	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 №08305/776/0000009/21 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; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости". Срок действия аттестата до 15.07.2024 г.
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	На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков[3].

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

	Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Отсутствует
Заказчик	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки[4]	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
Департамент финансового консультирования и оценки — **А. Ф. Матвеева**

[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 03.12.2021 г. — 8,28%[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 выписками из ЕГРН от 30.12.2020 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду и договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного диапазона) [6], 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

[5] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

[6] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 Отчета

должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки.

Такие характеристики включают, например, следующее:

(a) состояние и местонахождение актива; и

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[7], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

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. По состоянию на дату оценки права на земельный участок не оформлены и не зарегистрированы. Право долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельный участок будут принадлежать на праве долгосрочной аренды Науменко Николаю Ивановичу и Копневу Михаилу Васильевичу в равных долях. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включен земельный участок на праве долгосрочной аренды, правообладателем которого является Науменко Николай Иванович и Копнев Михаил Васильевич в равных долях.

11. В соответствии с правоудостоверяющими документами правообладателями оцениваемого имущества являются Науменко Николай Иванович и Копнев Михаил Васильевич в равных долях, в соответствии с договором на проведение оценки Заказчиком выступает ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". Оценка проводилась из допущения, что собственники оцениваемого имущества оповещены и не возражают против проведения оценки.

12. 11. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).

[7] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

13. 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 11.12.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.12.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

14. 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.

15. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров 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 конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копии действующих договоров аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны.

16. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.

17. В 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.

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

    Стоит отметить, что на конкурентном рынке режим налогообложения не оказывает непосредственного влияния на стоимость продукции или, другими словами, стоимость продукции не зависит от того, включена в цену продукции НДС или нет. Также приобретение товара в организации, применяющей УСН, не приводит к экономии на уплате НДС, но взамен приводит к экономии уплачиваемого налога на прибыль.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие сведения об объекте оценки

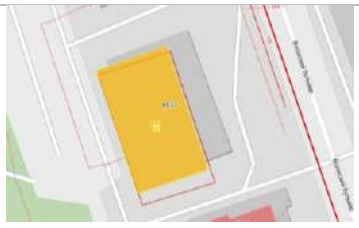
В соответствии с Заданием на оценку №3 от 09.12.2021 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки являются:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв. м, адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7.

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

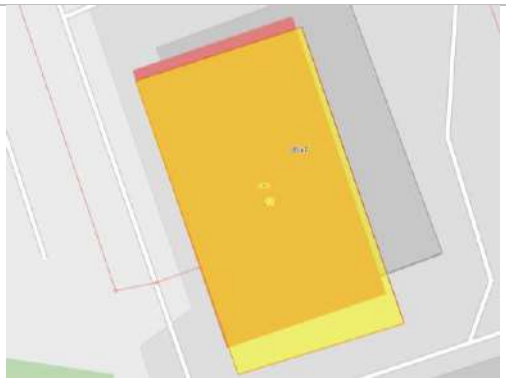
Общие сведения об оцениваемом нежилом здании представлены в табл. 3.1, о земельном участке – в табл. 3.2.

Таблица 3.1. Общие сведения об оцениваемом здании

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
	ЮВАО, р-н Текстильщики
	ст. м. "Текстильщики"
Правообладатель объекта недвижимости	Науменко Николай Иванович - 1/2 доля в праве Копнев Михаил Васильевич - 1/2 доля в праве
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписки из ЕГРН от 30.12.2020 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002019:1093
Площадь объекта недвижимости, кв. м	990,6
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	Отсутсвует, т.к. здание находится в собственности физ. лица
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 30.11.2021), руб. (НДС не учитывается)	Отсутсвует, т.к. здание находится в собственности физ. лица
Кадастровая стоимость, руб.	98 524 263,71
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	99 459,18
Величина налога на имущество, руб./год	1 871 961,01
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда (в том числе, субаренда) № 77:04:0002019:1093-77/051/2021-10 от 06.10.2021
Границы здания (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	Адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7
	ЮВАО, р-н Текстильщики
	ст. м. "Текстильщики"
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	По состоянию на дату оценки права на земельный участок не оформлены и не зарегистрированы. Право долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельный участок будут принадлежать на праве долгосрочной аренды Науменко Николаю Ивановичу и Копневу Михаилу Васильевичу в равных долях. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включен земельный участок на праве долгосрочной аренды, правообладателем которого является Науменко Николай Иванович и Копнев Михаил Васильевич в равных долях
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №99/2020/362187310 от 25.11.2020 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (по документу)	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)
Вид разрешенного использования объекта недвижимости (https://pkk.rosreestr.ru/)	Для размещения объектов торговли
Площадь земельного участка, соток	11,00
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:04:0002019:12
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	50 265 875,00
Арендная плата за земельный участок, руб.	753 988,13
Кадастровая стоимость, руб./сотка	4 569 625,00
Границы участка (https://pkk.rosreestr.ru/)	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

3.2. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ЮВАО, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7

Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа[8]

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.

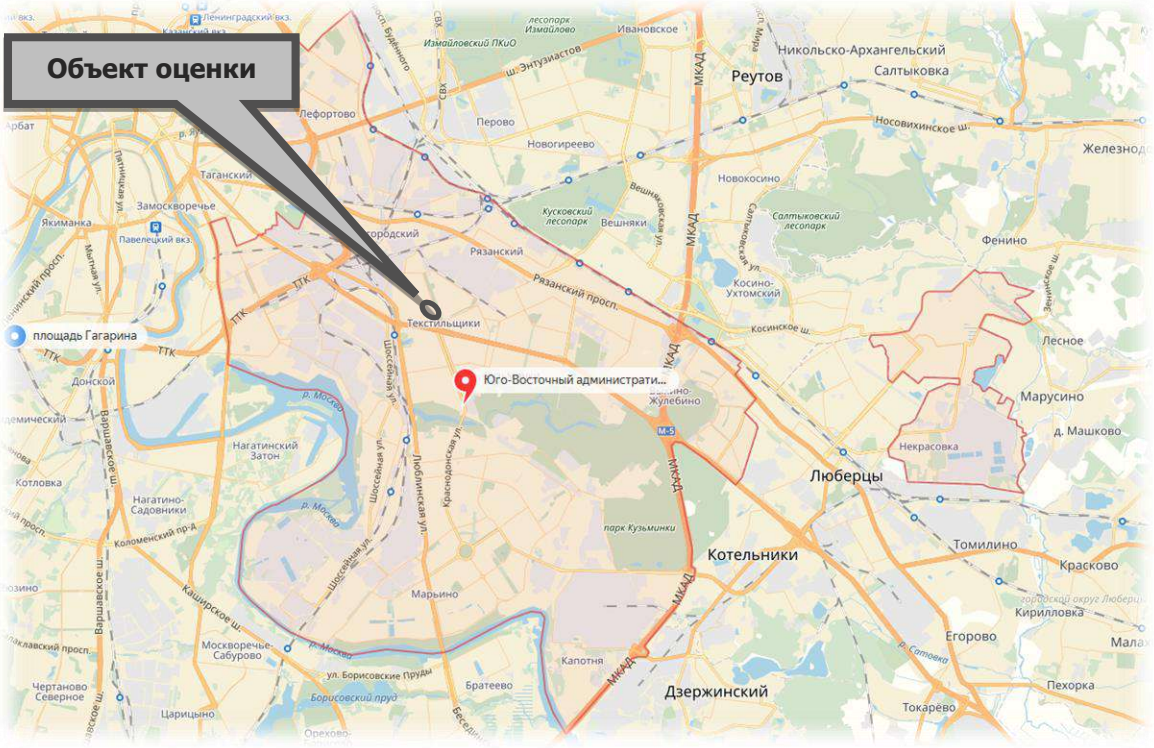
В то же время в округе много зеленых зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др. Крупнейший по населению и плотности населения район округа — Марьино (наименьший по обоим показателям — Некрасовка).

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.

[8] 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 Текстильщики, в котором расположен объект оценки[9]

Район Текстильщики входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует одноименное внутригородское муниципальное образование. Район занимает территорию в 591 га. Численность проживающего здесь населения составляет 104 921 чел. (по состоянию на 01.01.2021 г.). Плотность населения составляет 17 753,13 чел. на кв. км. Управление районом осуществляют управа района Текстильщики и прочие районные органы власти.

Данная административная единица на севере граничит с районом Нижегородский, на востоке — с районом Кузьминки, на западе — с районом Печатники, на юге — с районом Люблино, а на северо-востоке — с Рязанским районом.

Территория вошла в состав города Москвы в 1960 году, а современный район Текстильщики был образован в 1995 году.

К основным автомобильным магистралям района Текстильщики можно отнести — Грайвороновскую улицу, Волгоградский проспект, Люблинскую улицу, улицу Юных Ленинцев и Краснодонскую улицу.

На территории района Текстильщики находятся две станции метрополитена ("Текстильщики" Таганско-Краснопресненской линии и "Волжская" Люблинско-Дмитровской линии), одна железнодорожная платформа Курского направления Московской железной дороги — "Текстильщики".

Район Текстильщики является промышленным районом. На территории района 13 крупных промышленных предприятий.

Сеть учреждений образования района Текстильщики состоит из 41 учреждения образования: 8 общеобразовательных школ, 3 школы-интерната, государственное образовательное учреждение центр психолого-медико-социального сопровождения Юго-Восточного учебного округа, 1 школа для детей с недостатками умственного развития, 2 центра образования; 1 вечерняя сменная школа, 3 колледжа; 1 техникум; 17 детских дошкольных учреждений, 1 медицинское училище, Дворец

[9] https://ru.wikipedia.org; http://mosopen.ru/; http://street-moscow.ru/; www.moscowmap.ru; http://uvao.mos.ru/

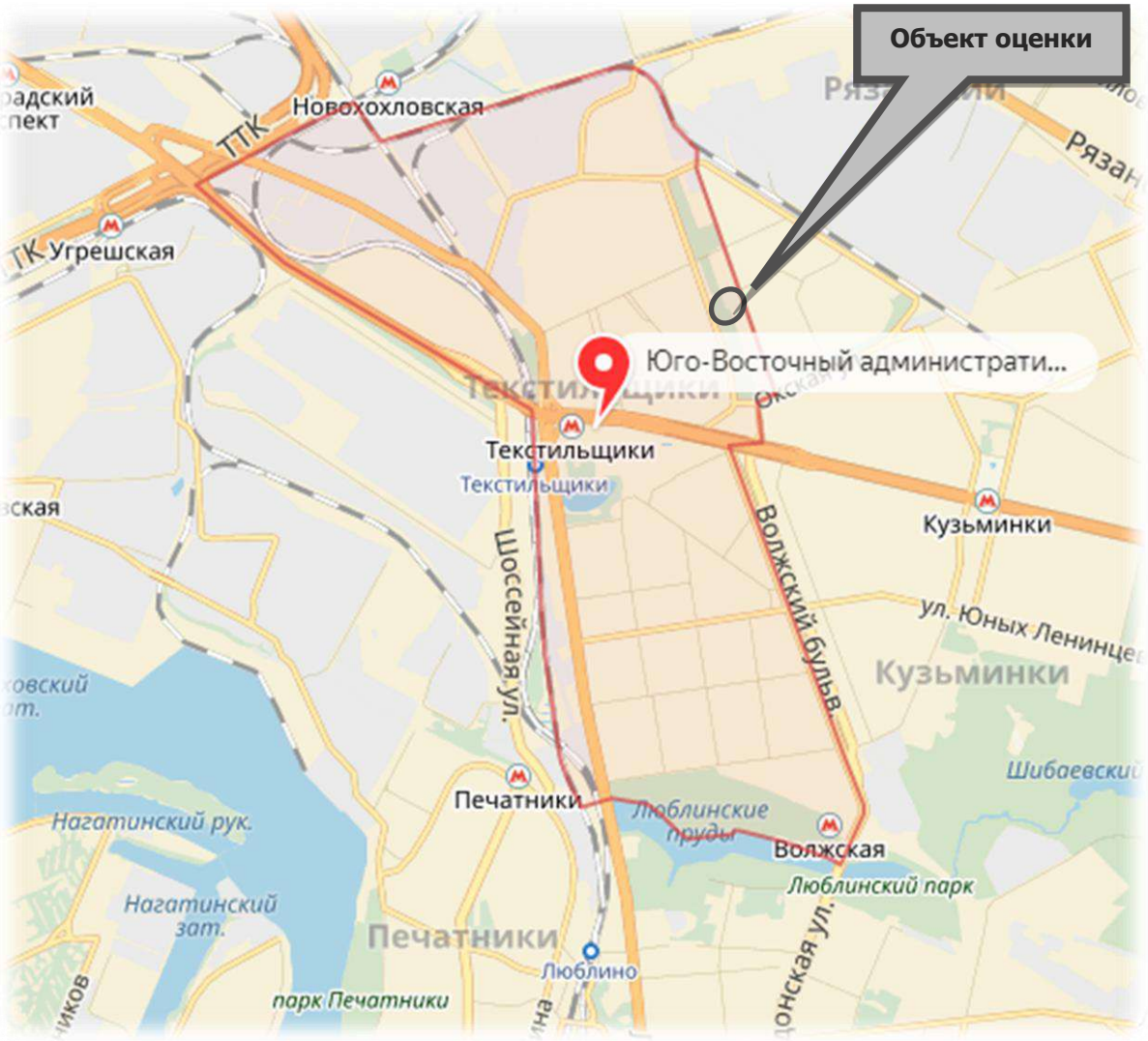
пионеров и школьников им. А.П. Гайдара, Московский экономический институт, Институт управления и права.

В районе работают 9 организаций Здравоохранения: 1 больница, 1 научно-практический центр наркологии, 1 противотуберкулезный диспансер, 6 поликлиник.

В Текстильщиках расположено крупнейшее спортивное сооружение - спортивно-оздоровительный комплекс "Москвич", включающее стадион, ледовый дворец, крытые теннисные корты, дворец спорта и биллиардный клуб.

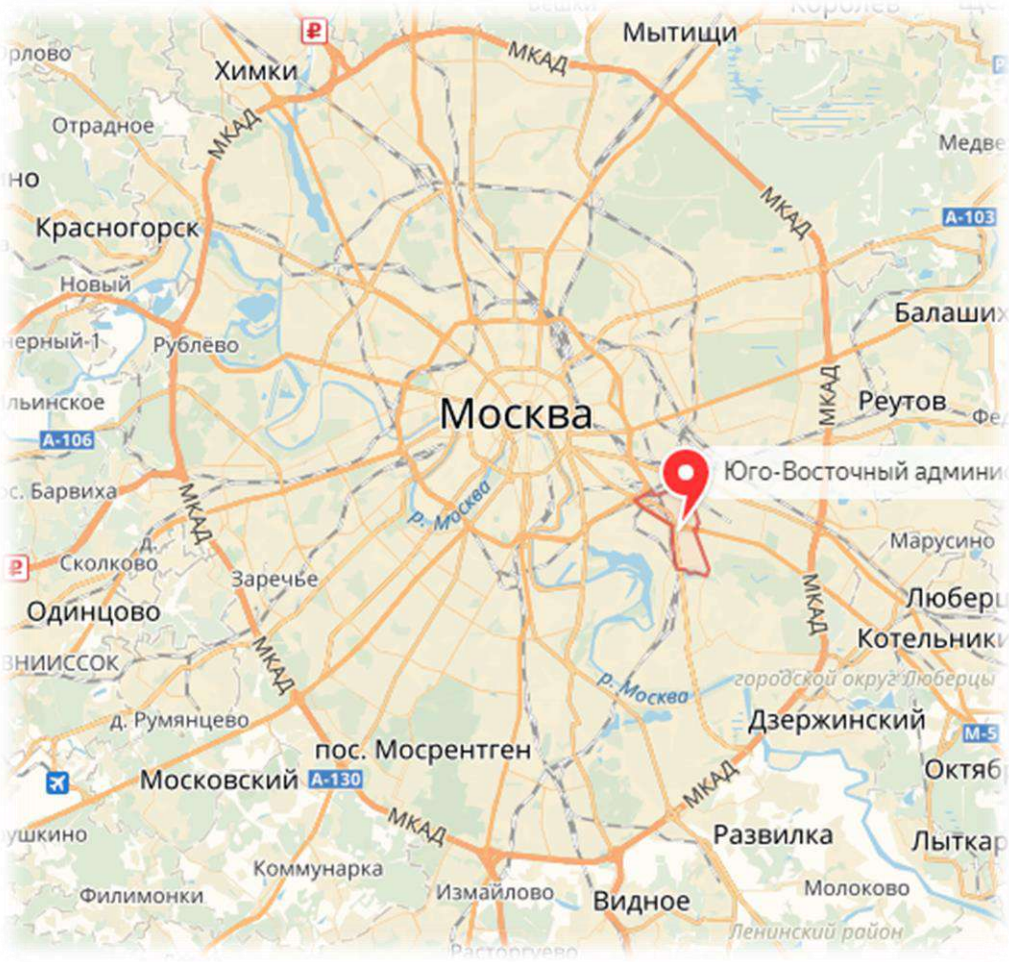
Сегодня в районе действует программа сноса и реконструкции ветхого жилья, идет строительство новых комфортабельных жилых домов с одновременным благоустройством прилегающих территорий.

Рисунок 2. Карта района Текстильщики



Источник: http://maps.yandex.ru

Рисунок 3. Расположение района Текстильщики 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).

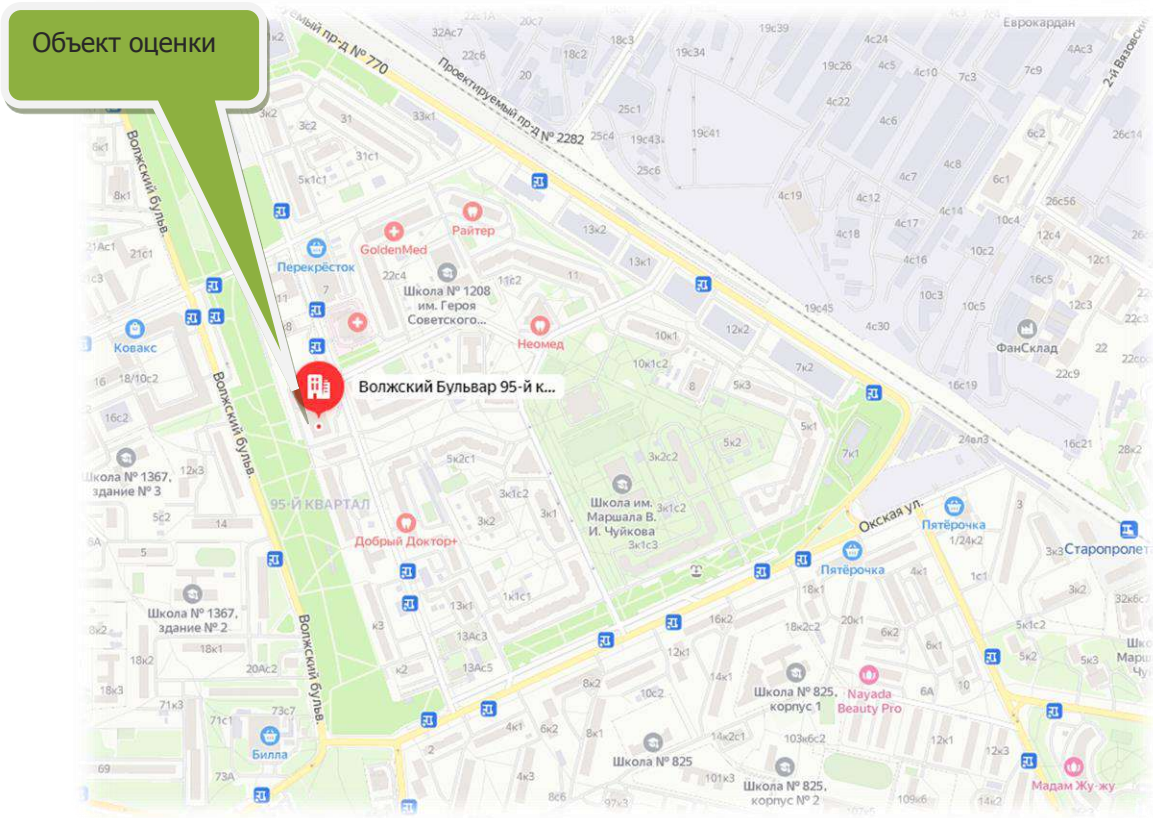
Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	г. Москва, р-н Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Район расположения	ЮВАО, р-н Текстильщики
Станция метро	ст. м. "Текстильщики"
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком
Линия домов	1-я линия
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая и коммерческая
Транспортная доступность	Хорошая: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: "Волжский бульвар" расположена на расстоянии 160 м, ближайшая станция метрополитена "Текстильщики" расположена на расстоянии 1,1 км. Основной транспортной магистралью являет Волжский бульвар
Плотность и тип застройки	Средняя
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры

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

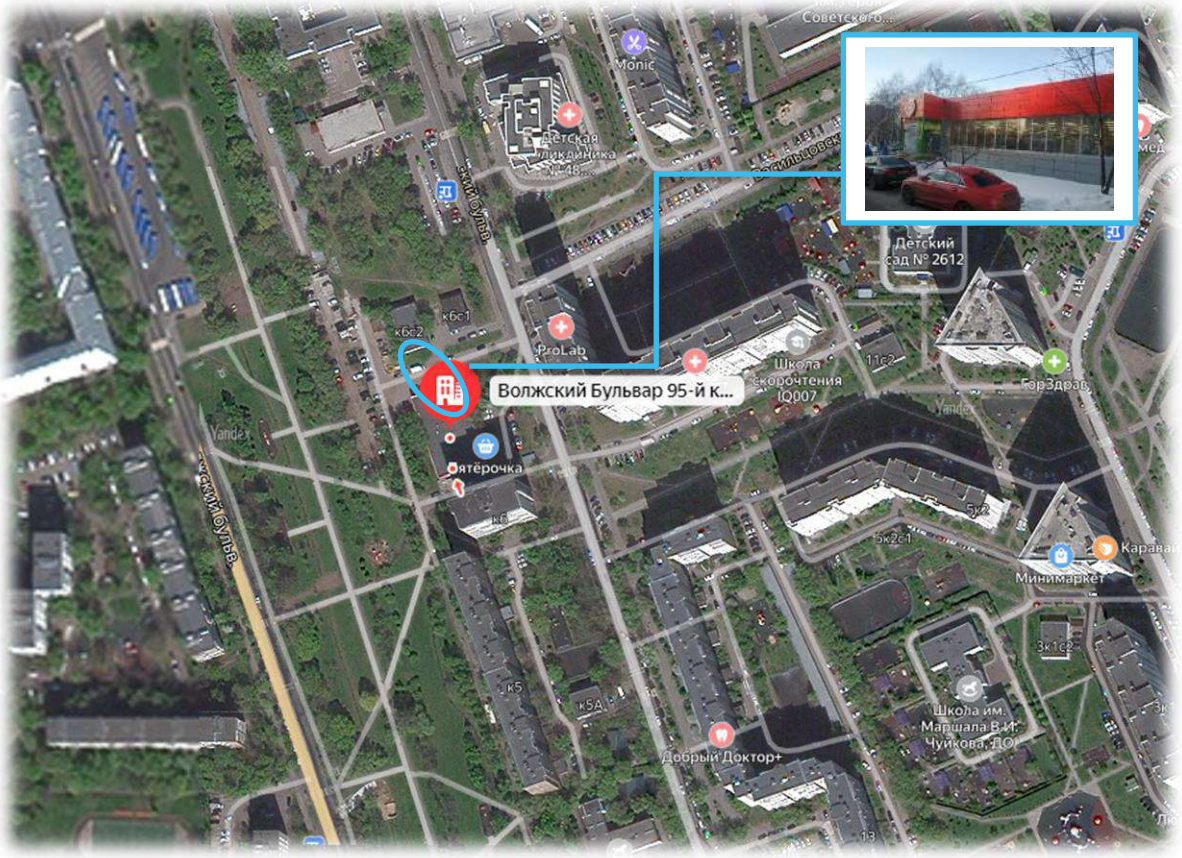
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.4. 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 Текстильщики Юго-Восточного административного округа г. Москвы, на первой линии домов в окружении многоквартирной жилой застройки.

На расстоянии 160 м от объекта оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Волжский бульвар", ближайшая станция метрополитена "Текстильщики" расположена на расстоянии 1,1 км. Основной транспортной магистралью являет Волжский бульвар. 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:

- копии выписок ЕГРН от 30.12.2020 г. на здание;
- копию выписки ЕГРН № 99/2020/362187310 от 25.11.2020 г. на земельный участок;
- копию договора купли-продажи нежилого здания 77 АГ №5476422 от 03.12.2020 г.;
- копию Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копию Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копию Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копию Договора аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.;
- копию технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.
- копию поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копию экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются Науменко Николай Иванович - 1/2 доля в праве, Копнев Михаил Васильевич - 1/2 доля в праве.

Допущение. По состоянию на дату оценки права на земельный участок не оформлены и не зарегистрированы. Право долгосрочной аренды после прохождения всех необходимых этапов подписания долгосрочного договора аренды и государственной регистрации прав на земельный участок будут принадлежать на праве долгосрочной аренды Науменко Николаю Ивановичу и Копневу Михаилу Васильевичу в равных долях. Оценка будет проводиться из допущения, что в состав объекта оценки включен земельный участок на праве долгосрочной аренды, правообладателем которого является Науменко Николай Иванович и Копнев Михаил Васильевич в равных долях.

Допущение. В соответствии с выписками из ЕГРН от 30.12.2020 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду и договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о

заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)[10], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

(a) состояние и местонахождение актива; и

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды[11], а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

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 здания (магазин "Пятерочка").

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

Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1988
Срок полезной службы, лет	58[12]
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	990,6
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует

[10] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 Отчета

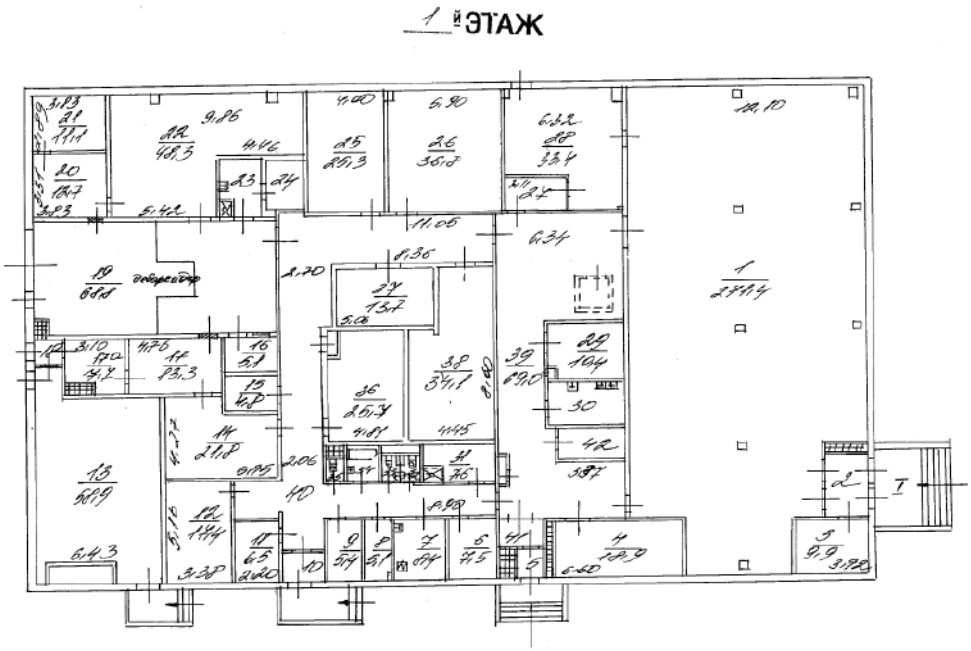
[11] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

[12] 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.

Наименование	Характеристика
Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения	
Наружные и внутренние капитальные стены	Панели алюм. типа "ПТАР"
Фундамент	Монолитная ж/б плита
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	990,6
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник: копии технической документации; результаты визуального осмотра

Рисунок 3.6. План оцениваемого помещения



Источник: копия поэтажного плана от 25.02.2009 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 выписками из ЕГРН от 30.12.2020 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду и договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

Согласно рекомендациям АРБ[13]:

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 соответствие рекомендациями АРБ, Исполнитель производит анализ соответствия ставок аренды, предоставленных Заказчиком, рыночными данным арендных ставок.

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."

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

[13] Ассоциации российских банков, http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html

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 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. 5.7. дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора.

В соответствии с п. 5.3. долгосрочного договора аренды по требованию Арендодателя, настоящий договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 45 470, 00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 24,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 20,0 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 29,1 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.17).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 45 470,00 руб./кв. м/год без НДС и

без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также условий Задания на оценку, потенциальный валовый доход от оцениваемого помещения определялся с учетом наличия долгосрочного договора аренды, по ставкам, указанных в дополнительном соглашении №11 от 01.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01. 04. 2009 г.

Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы с 09.12.2021 по 09.12.2022 г., руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	Коммерческие условия
1	Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г.; Договор субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.; Дополнительное соглашение №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	965,50	Арендатор 1	3 728,64	3 600 000,00	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 аренды по настоящему Договору установлен до 30 ноября 2028 года включительно. Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора. Согласно п. 4. Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., начиная с "01" апреля 2022 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер минимальной составляющей арендной платы на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера минимальной составляющей арендной платы. Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.
2	Договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	10,97	Арендатор 2	9 115,77	100 000,00	

Источник: данные Заказчика

3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = (\text{HMS} - X_{\text{В}}) \times V_{\text{MS}} + (H_{\text{Окос}} - X_{\text{В}}) \times V_{\text{Окос}} + (H_{\text{ЕНАО}} - X_{\text{В}}) \times V_{\text{ЕНАО}},$$

где:

ОСПИ — оставшийся срок полезного использования анализируемых зданий и помещений;

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

$X_{\text{В}}$ — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

V_{MS}, $V_{\text{Окос}}$, $V_{\text{ЕНАО}}$ — веса, присваиваемые соответствующим результатам.

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

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

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

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

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

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

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, кв. м	990,6
Год постройки/реконструкции	1988
Хронологический возраст	33
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50

Наименование объекта	Нежилое здание
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	17
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"	32
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"	26
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет	**25**

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 оцениваемое здание, 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 11.12.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.12.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

Таблица 3.7. Описание процесса осмотра объекта оценки

Наименование	Комментарий
Дата проведения визуального осмотра	11.12.2021
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Без представителя 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 3.8. Фотографии объекта оценки

Фотография 3.1. Подъездные пути

Фотография 3.2. Подъездные пути

Фотография 3.3. Прилегающая территория, фасад здания

Фотография 3.4. Прилегающая территория, фасад здания

Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений

Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[14] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[15] имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt[16], средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 3–12 мес.

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

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

[15] 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.

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

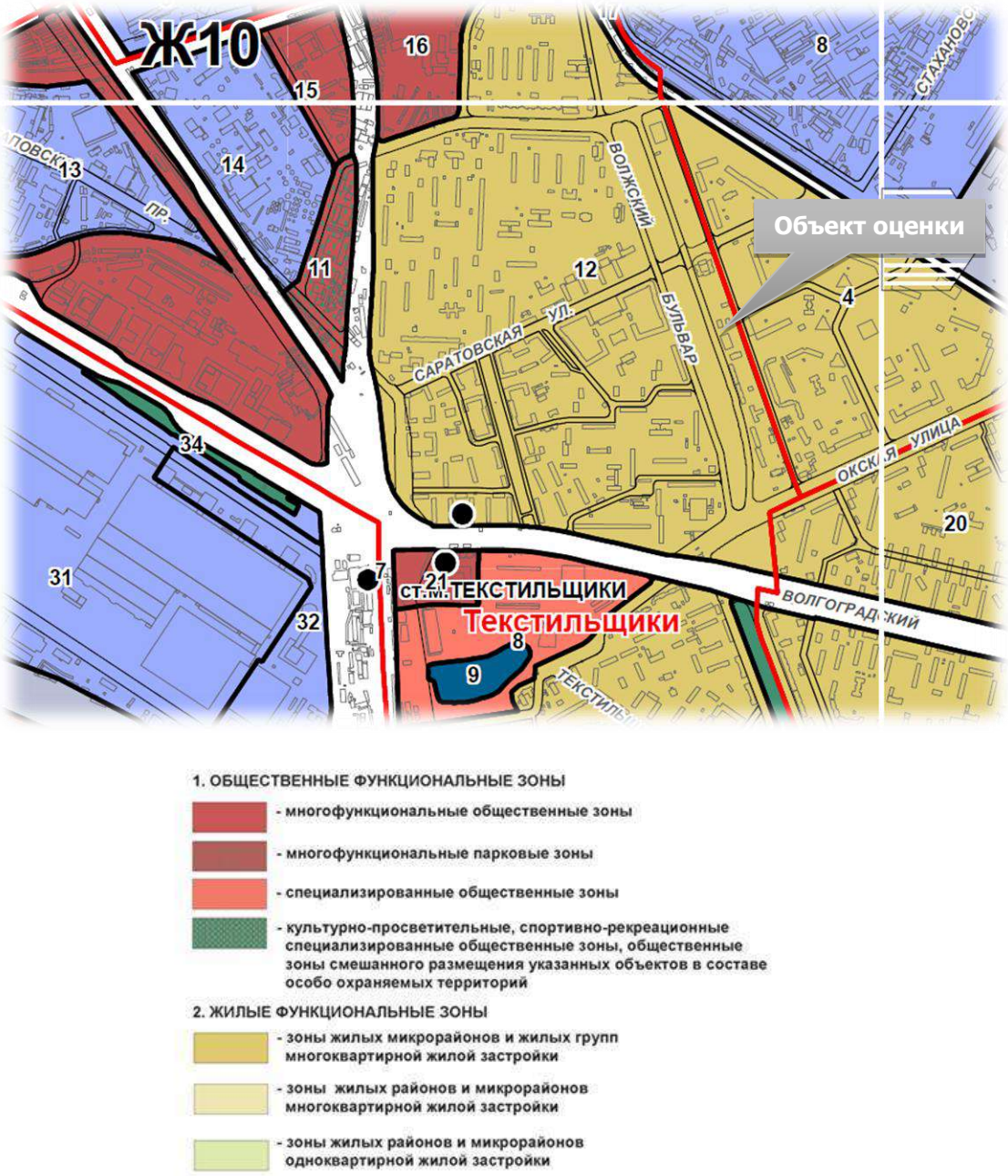
Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	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 оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1). В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного использования земельных участков в зоне многоквартирной жилой застройки являются: жилая застройка, объекты коммерческого назначения, социальной инфраструктуры, коммунальное обслуживание. Также, в соответствии с правоудостоверяющими документами и данными Росреестра вид разрешенного использования оцениваемого участка является – для размещения объектов торговли. Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке коммерческих зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию.
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта

Критерий анализа	Анализ
	недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения здания торгового назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Рассматриваемый земельный участок расположены в районе Текстильщики в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и станции метрополитена "Текстильщики". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты). Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения здания торгового назначения.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием рассматриваемого земельного участка является эксплуатация торгового здания**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



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

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[17]

- В августе 2021 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, достиг допандемийного уровня (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 мес. 2019 г.).
- В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA[18] после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).
- В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: -8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.
- На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.
- В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 г.). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).
- Потребительская инфляция, по данным Росстата, в сентябре 2021 г. составила 0,60% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,94% м/м SA. В годовом выражении рост цен в сентябре составил 7,40% г/г. В сентябре наблюдалось нетипичное для данного месяца удорожание плодоовощной продукции. Ускорился рост цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов (мясопродукты, молоко и молочная продукция, яйца, крупы и бобовые, макаронные изделия). Сдерживающее влияние оказало замедление роста цен на непродовольственные товары, в том числе, благодаря удешевлению бензина. Кроме того, стабилизировались цены на услуги: после окончания сезона отпусков снизились цены на отдельные туристические услуги и на услуги пассажирского транспорта.
- Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии

[17] http://economy.gov.ru/

[18] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

- В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.
- Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).
- Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 г.).
- Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн руб. в январе–августе 2021 г.). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн руб.) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе не нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн руб.).
- По состоянию на 30.09.2021 г. курс доллара США к рублю составил 72,7608 руб. за доллар США. Курс евро к рублю составил 84,8755 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, Средняя цена на нефть марки Urals в январе–сентябре 2021 г. сложилась в размере 65,96 долл. США/баррель, в январе–сентябре 2020 г. – 40,84 долл. США/баррель. Средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2021 г. сложилась в размере 72,46 долл. США/баррель, что в 1,8 раза выше, чем в сентябре 2020 г. (40,91 долл. США/баррель).
- В 2021 г. Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о повышении ключевой ставки. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика направлена на возвращение инфляции к уровню 4%. По состоянию на 22.10.2021 г. ключевая ставка составила 7,5%.

Предпосылки развития экономики с учетом влияния текущей ситуации с распространением пандемии коронавирусной инфекции:

- По данным среднесрочного прогноза Банка России (от 23.07.2021 г.), инфляция по итогам 2021 г. составит 5,7–6,2%, в 2022 г. – 4–4,5%. Банком прогнозируется, что темпы роста ВВП составят до 4,3% в 2021 г., до 2,8% и 1,8% в 2022 и 2023 гг. соответственно. Из открытых источников информации следует, что Банк России с большой долей вероятности повысит прогноз по инфляции и ВВП на 2021 г. на заседании в октябре, т. к. текущая статистика показывает, что экономика движется по верхней границе прогноза, опубликованного в июле.
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, экономика России после "ковидного" шока 2020 г. быстро восстанавливается. В 2021 г. институтом ВЭБ.РФ прогнозируется рост ВВП России на уровне 4,5%, однако антиковидные ограничения, вводимые во многих регионах, могут притормозить восстановление экономики. Среднесрочные перспективы во многом зависят от ожидаемого пакета правительственных стратегических инициатив и параметров бюджетной и денежной политики. В последующие годы Институтом ВЭБ.РФ предполагается, что экономика будет расти с ежегодным темпом ниже 3%. Прогноз Института ВЭБ.РФ предполагает, что инфляция по итогам 2021 г. составит 5,8%.

- Среднегодовая цена на российскую нефть Urals в 2021 г. по прогнозам Минэкономразвития России составит 66 долл. США за баррель. Прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ предполагает цену на нефть на уровне 66,5 долл. за баррель по итогам 2021 г. Институт ВЭБ.РФ прогнозирует цену на нефть в 2021 г. в размере 66 долл. США за баррель, что соответствует прогнозу Минэкономразвития России. Среднегодовая цена на нефть Urals в 2021 г. по данным Банка России составит 65 долл. США за баррель.
- Среднегодовой курс доллара США к рублю в 2021 г. по данным Минэкономразвития России составит 73,6 руб. за долл. США. По данным Института "Центр развития" НИУ ВШЭ курс рубля составит 73,3 руб. за долл. США. Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ прогнозирует среднегодовой курс на уровне 73,8 руб. за долл. США.

5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г.[19]

5.2.1. Основные положения

В I–III кв. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. В первом полугодии 2021 года ВВП вырос на 4,8% (оценка Росстата), при этом годовой рост экономики страны ожидается на уровне 4,3% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые могут вступить в силу на фоне новой волны коронавируса, могут скорректировать динамику показателя.

С начала 2021 года рубль вырос относительно доллара на 1,5% и достиг значения 72,8 руб. за доллар на конец сентября 2021, по данным ЦБ РФ. В начале октября Минэкономразвития РФ представил основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, согласно которым среднегодовой курс российской валюты в 2021 г. прогнозируется на уровне 73,6 рублей за долл., в 2022 г. – 72,1 рублей за доллар. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74 рубля за доллар США.

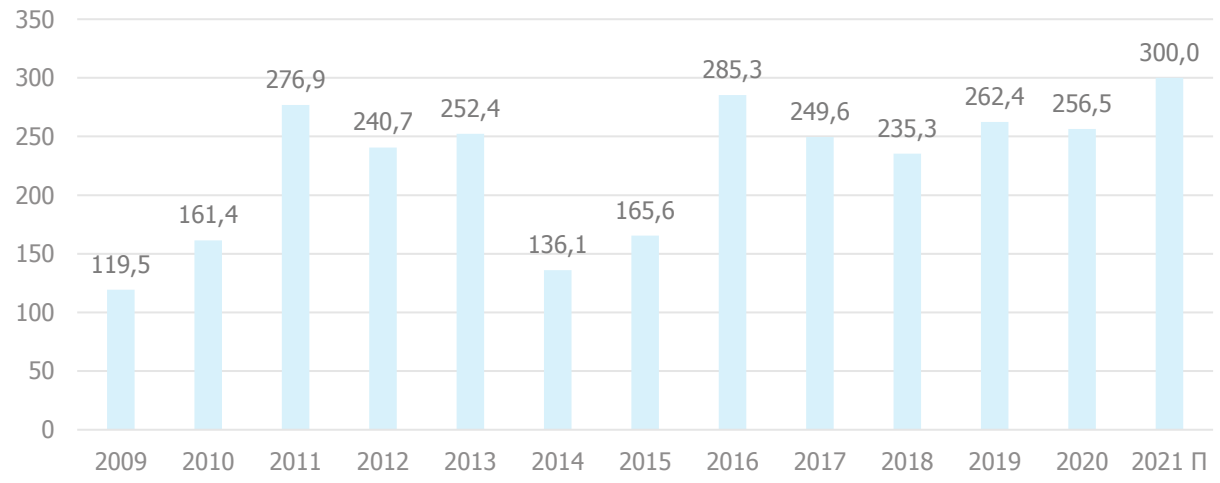
В третьем квартале ЦБ РФ дважды принял решение о повышении ключевой ставки в силу высокого темпа роста потребительских цен, вследствие чего показатель вырос с 5,5% до 6,75%. Индекс потребительских цен в сентябре 2021 года достиг 7,4% г/г. По мнению ЦБ, в конце 2021 года ИПЦ будет все еще выше 4%, а в 2022 году составит 4,0–4,5%.

В III квартале 2021 года кредитный рейтинг России, по мнению ключевых рейтинговых агентств, остался без изменений: S&P Global Ratings (S&P) – на уровне BBB- со стабильным прогнозом, Moody's – Baa3 со стабильным прогнозом, Fitch – BBB также со стабильным прогнозом.

В I–III кв. объем инвестиций достиг 241,8 млрд руб., что на 39% выше результата первых трех кварталов 2020 года. Наибольший квартальный объем был закрыт в период июль – сентябрь, когда вложения составили 115,1 млрд руб. – почти половина объема за три квартала. При этом объем вложений в активы в III квартале превысил прошлогодний показатель в 1,4 раза.

[19]https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021;
https://new_retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Рисунок 5.1. Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость, млрд руб.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021

Такой результат на рынке коммерческой недвижимости говорит о позитивном ожидании инвесторов от текущей доходности инструментов на рынке. Потенциально высокая активность игроков ожидается до конца года, в котором объем инвестированных средств может оказаться даже выше, чем было зафиксировано в 2011, 2016 и 2019 годах, – на уровне около 300 млрд руб. При этом стоит заметить, что структура инвестирования с этих периодов заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

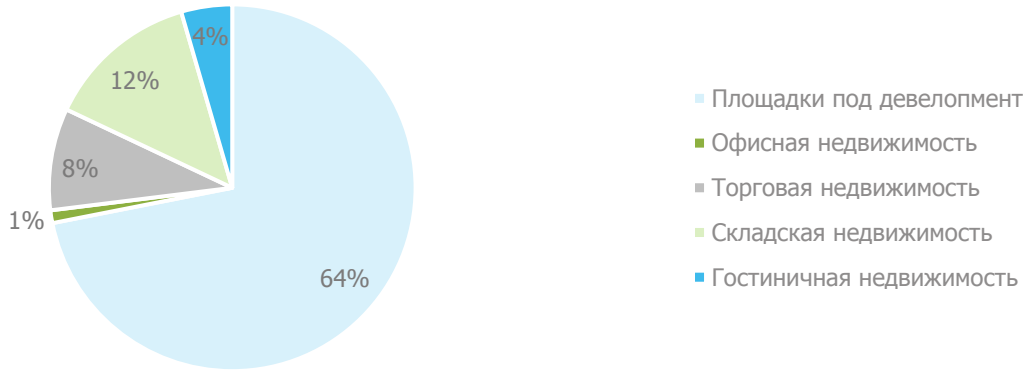
Таблица 5.1. Крупнейшие инвестиционные сделки I-III 2021 года

Сегмент	Объект	Регион	Фактический покупатель	Цена, диапазон, млрд руб.
Площадки под девелопмент	Часть проекта Ligovsky City	Санкт-Петербург	ГК "ПИК"	10-12
Торговые объекты	ТК "Гименей" и "Якиманка, 26"	Москва	Частный инвестор	6,3-6,5
Площадки под девелопмент	Участок в Мневниках	Москва	"М-Девелопмент"	6-6,2
Склады	Логопарк "Север-4"	Москва	PLT	4,9-5,1
Офисы	"Технополис Пулково"	Санкт-Петербург	"Стерх"	4,4-4,6
Склады	ЛК Nordway	Санкт-Петербург	Central Properties	4,2-4,5

Источник: https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I–III кв. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 64% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент: за первые девять месяцев 2021 года 45% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 55% – в Москве. В I–III кв. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% соответственно. Девелоперы продолжают приобретать площадки в силу возросшего спроса на жилье в Санкт-Петербурге – можно ожидать дальнейшего роста инвестиций в данный сегмент. При этом постепенное вымывание доступных и ликвидных площадок на рынке Москвы, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка и дальше будут вести к децентрализации спроса на такие активы.

Рисунок 5.2. Структура инвестиций по сегментам по итогам III квартала 2021 г.



Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021

Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: с прошлого года крупнейшие сделки были закрыты структурами "Сбер Управление Активами", "ВТБ Инфраструктурный Холдинг", УК "Альфа-Капитал". Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты по итогу 2021 года ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций. С учетом высокого объема вложений в площадки под девелопмент в Санкт-Петербурге доля Северной столицы в общем объеме инвестиций достигла 36% против 15% годом ранее. Данный результат может скорректироваться до уровня около 20–25% по итогам года. Также стоит отметить снизившуюся с 9% до 5% долю инвестиций в региональные рынки (объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга), при этом лидером по доле вложений стали региональные складские и логистические активы (50% от общего объема инвестиций во все сегменты в объекты вне Москвы и Санкт-Петербурга в I-III кв. 2021 года). Таким образом, складской сегмент сместил торговый и гостиничный сектора, которые традиционно являлись лидерами по объему привлеченных в регионах инвестиций.

Девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов: доля их вложений возросла за год на 12 п. п. – до в 66% по итогам I–III кв. 2021 года. Рынок жилой недвижимости остается высоколиквидным: сохраняются и существенный спрос, и достаточно высокой уровень цен. Для целей расширения земельного фонда и последующей реализации новых проектов игроки рынка продолжают приобретать площадки под девелопмент, причем не только в Москве, но и в Санкт-Петербурге.

Несмотря на снижение в структуре вложений по типам инвесторов доли инвестиционных компаний и частных инвесторов с 33% до 28%, результат все равно остался на высоком уровне, что произошло благодаря снижению уровня неопределенности в отдельных сегментах и, как следствие, более быстрому принятию инвесторами решения о приобретении объектов.

Также растет доля инвестиций со стороны Управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как "Сбер Управление Активами", "ВТБ Капитал Управление инвестициями", УК "Альфа-Капитал" или АКТIVO. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 3,4%, тогда как в I–III кв. 2020 г. Доля вложений составила 0,4%.

В соответствии с тенденцией прошлого года доля иностранных инвесторов в I–III кв. 2021 года оказалась на рекордно низком уровне – 2,2% против 9,0% годом ранее. Сделок с их участием практически не было: среди сделок с участием иностранного капитала можно отметить покупку компанией PLT логистического парка "Север-4" во II квартале 2021 года. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков в российском рынке все еще влияют общая неопределенность и ограничения вследствие пандемии коронавируса. Ожидается, что в 2021 году и в следующие несколько лет основную активность на российском рынке инвестиций в недвижимость будут формировать локальные игроки, а доля вложений зарубежных инвесторов не будет превышать 5 – 10% от общего объема инвестиций.

Рисунок 5.3. Ставки капитализации по секторам недвижимости (премиальные объекты), %

Источник: https://kf.expert/publish/rynok-investicij-rossiya-3-kvartal-2021

Эксперты ожидают, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 280–300 млрд руб. В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились: актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов: 9–10%, для торговых объектов: 9,5–11,0%.

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

5.2.2. Выводы

- В I–III кв. объем инвестиций достиг 241,8 млрд руб., что на 39% выше результата первых трех кварталов 2020 года. Наибольший квартальный объем был закрыт в период июль – сентябрь, когда вложения составили 115,1 млрд руб. – почти половина объема за три квартала. При этом объем вложений в активы в III квартале превысил прошлогодний показатель в 1,4 раза.
- В I–III кв. 2021 года большое влияние на рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России оказывала общая экономическая ситуация. В первом полугодии 2021 года ВВП вырос на 4,8% (оценка Росстата), при этом годовой рост экономики страны ожидается на уровне 4,3% по оценке Всемирного банка. Тем не менее ограничения, которые могут вступить в силу на фоне новой волны коронавируса, могут скорректировать динамику показателя.
- С точки зрения доли инвестированных средств лидером в I–III кв. 2021 года снова стали площадки под девелопмент – 64% общего объема инвестиций против 46% годом ранее. С начала года наблюдается примерно равное распределение инвестиций в этот сегмент: за первые девять месяцев 2021 года 45% всех купленных земельных участков были реализованы в Санкт-Петербурге и 55% – в Москве. В I–III кв. 2020 распределение между Санкт-Петербургом и Москвой составляло 21% и 75% соответственно.
- Новые постпандемийные реалии рынка привели к заметному росту интереса инвесторов к складской и логистической недвижимости, которая до сих пор находится на подъеме. Стоит отметить, что сделки в сегменте проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка: с прошлого года крупнейшие сделки были закрыты структурами "Сбер Управление Активами", "ВТБ

Инфраструктурный Холдинг", УК "Альфа-Капитал". Благодаря растущему спросу, доля инвестиций в логистические объекты по итогу 2021 года ожидается на уровне не менее 15–20% от общего годового объема инвестиций.

- Сделки в сегменте складской недвижимости проходят с участием крупных инвестиционных фондов, которые ранее с настороженностью относились к складскому сегменту рынка.
- Девелоперы продолжают удерживать лидерство среди прочих типов инвесторов: доля их вложений возросла за год на 12 п. п. – до в 66% по итогам I–III кв. 2021 года.
- Несмотря на снижение в структуре вложений по типам инвесторов доли инвестиционных компаний и частных инвесторов с 33% до 28%, результат все равно остался на высоком уровне, что произошло благодаря снижению уровня неопределенности в отдельных сегментах и, как следствие, более быстрому принятию инвесторами решения о приобретении объектов.
- Также растет доля инвестиций со стороны Управляющих компаний закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (УК ЗПИФН), таких как "Сбер Управление Активами", "ВТБ Капитал Управление инвестициями", УК "Альфа-Капитал" или AKTIVO. С начала года доля вложений в объекты со стороны УК достигла 3,4%, тогда как в I–III кв. 2020 г. Доля вложений составила 0,4%.
- Эксперты ожидают, что в 2021 году общая инвестиционная активность будет достаточно высокой. В зависимости от темпов восстановления экономики годовой показатель прогнозируется на уровне 280–300 млрд руб. В третьем квартале диапазоны ставок капитализации на премиальные активы не изменились: актуальные показатели для складских активов находятся на уровне 9,75–11,0%, для премиальных офисных активов: 9–10%, для торговых объектов: 9,5–11,0%.
- Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является отражением стремления к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.

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.[20]

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:[21]

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

[20] https://cyberpedia.su/8x91a.html

[21] https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

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

Признак классификации	Виды рынков
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 III квартала 2021 г.[22]

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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 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

[22] Подготовлено с использованием: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021; https://analytics.brn.media/edition4293/article4298.html; https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/; https://www.interfax.ru/business/794842

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
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.
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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.; Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.; Информационно-аналитический портал СтатРиелт
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 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%	—

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Индивидуально в зависимости от источника информации	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 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, хозтовары и т. д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 000–6 000 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5–10 минутах езды на личном или общественном транспорте. Примером районного торгового центра является ТЦ "Зельгрос", гипермаркет "Ашан", гипермаркет "НАШ".

Окружной торговый центр (Community center)

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

- **DIY**[23] — 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.

[23] 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	Суперрегиональ-ный	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[24]	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"

[24] 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

За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) —217 000 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил 9,7%.

Таблица 5.6. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2021 года

Показатель	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,9	8,3	8,5
Новое предложение, тыс. кв. м	23,6	14,5	0
Количество открытых ТЦ, шт.	3	2	0
Уровень вакантности, %	8,6%	9,7%	9,7%
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	626	653	669

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

Оборот розничной торговли в России, по данным Росстата, в августе 2021 года увеличился на 5,3% по сравнению с показателем за август 2020 года, до 3 трлн 419,4 млрд рублей, сообщил Росстат.

По итогам восьми месяцев 2021 года оборот розничной торговли в России вырос на 8,8%, до 24 трлн 809,4 млрд рублей.

5.4.4. Предложение

Сроки открытий четырех проектов, запланированных в III квартале 2021 г.: ТРЦ "Павелецкая Плаза", МФК "Солнце Москвы", ТЦ "Мой Молл", Estate Mall — были перенесены на конец 2021 —начало 2022 гг. ТРЦ "Павелецкая Плаза" был введен в эксплуатацию в сентябре, однако официальное открытие ожидается в IV квартале. Таким образом, за июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта. Нулевое значение за последние 10 лет было отмечено только во II квартале2019 г. и в I квартале 2016 г. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию во втором полугодии 2021 г., существенно превышает показатель открытий новых торговых объектов в допандемийные годы (2017–2019 гг.) —217 000 кв. м.

Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек. Однако после ввода новых объектов ожидается рост годового показателя до 686 кв. м в IV квартале 2021 г., в зависимости от сроков фактического открытия запланированных объектов.

Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., —17,9%.

До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центры — 50% от общего числа ТЦ за IV квартал 2021 г. Топ-3 крупных проектов года, анонсированных к открытию, —это "Город Косино" (GLA 75 000 кв. м), "София" (GLA 36 000 кв. м) и "Павелецкая Плаза" (GLA 33 000 кв. м).

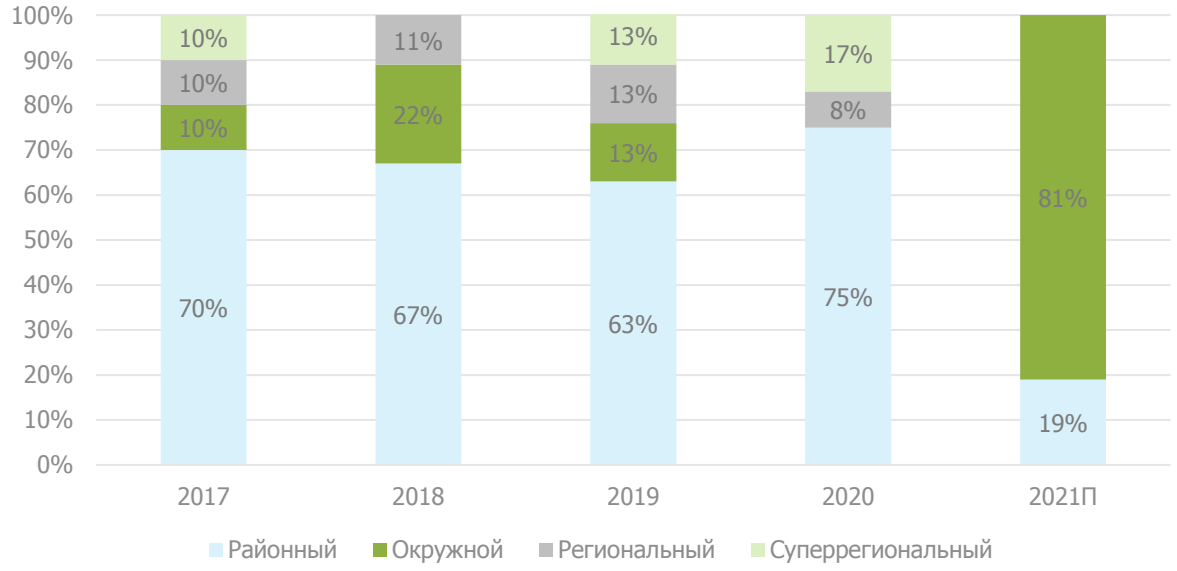
Таблица 5.7. Торговые центры, заявленные к открытию в Москве в IV квартале 2021 г.

Название ТЦ	GLA, кв. м	Девелопер
Город Косино	75 000	Группа ТЭН
София	36 000	ADG group
Павелецкая Плаза	33 000	Mall Management Group
Небо	27 000	УК "Столица Менеджмент"
Discovery	15 000	MR Group
Vnukovo Premium Outlet	12 000	Румянцево
Estate Mall	10 400	Crocus group
Янтарь	8 600	ADG Group

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%. Восстановление показателей было вызвано предстоящим учебным годом и возвращением людей из отпусков. Ранее отставание составляло в среднем 10%, во многом из-за ограничений на фудкортах и в развлекательном сегменте.

Рисунок 5.4. 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

В условиях ежегодно возрастающей конкуренции одним из главных инструментов торговых центров Москвы в борьбе за своего посетителя становится уникальность пула арендаторов, оригинальные концепции.

Аналитиками были проанализированы наиболее крупные торговые центры Москвы с арендопригодной площадью более 50 000 кв. м и крупнейшими действующими fashion-галереями на предмет представленности в них 28 сетевых брендов ценовых сегментов от massmarket до "средний+". В данную группу операторов вошли компании Inditex, LPP, Melon Fashion Group, FIBA Group, H&M Group, а также крупные fashion-ритейлеры Uniqlo и MANGO.

По итогам анализа данных торговых объектов сделаны следующие выводы:

- В 11 торговых центрах из 21 представлено более половины ключевых брендов.
- Лидерами по представленности ключевых брендов в составе торговых галерей являются "Авиапарк», Columbus и "Метрополис".
- Больше всего магазинов в исследуемых торговых центрах представлено холдингом Inditex — 40% (от общего количества магазинов).

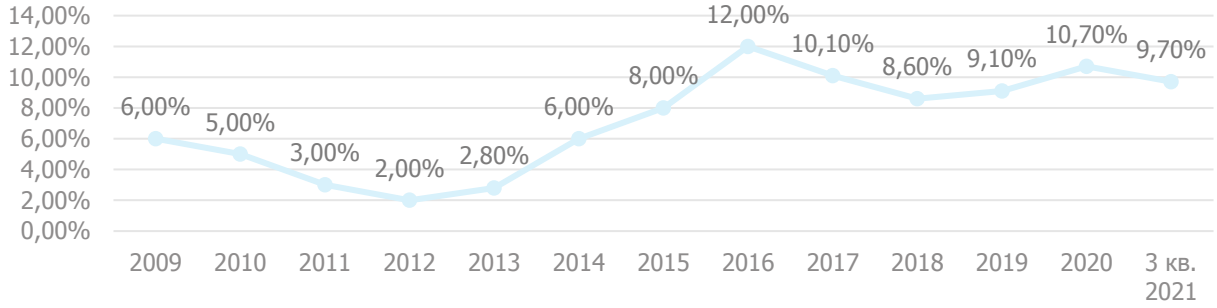
Таблица 5.8. Дебюты международных брендов, I–III кварталы 2021 г.

Бренды	Страна	Профиль	Локация
Ecco Kids	Дания	Обувь	Москва, "Ривьера"
The Frankie Shop	США	Одежда	Москва, "ЦУМ"
ShikkosaLingerie	Италия	Нижнее белье	Москва, Арбат ул., д. 39
Northland	Австрия	Спортивная одежда	Россия, магазины "Спортмастер"
Zara Beauty	Испания	Косметика и парфюмерия	Москва, Кузнецкий Мост ул., д. 9
Bernadette	Бельгия	Одежда	Москва, "ЦУМ"
Fashion Baby	Франция	Обувь	Москва, "ЦУМ"
Miista	Великобритания	Обувь	Москва, "ЦУМ"
Byredo	Швеция	Косметика и парфюмерия	Москва, Малая Бронная ул., д. 24
Acer	Тайвань	Электроника	Москва, "Авиапарк"
H&M HOMEConcept Store	Швеция	Товары для дома	Москва, "Авиапарк"
"7745 Все для стройки"	Белоруссия	DIY	Москва, Симферопольское шоссе
Arket	Швеция	Одежда	Москва, "Метрополис"
Miss Sixty	Италия	Одежда	Москва, "Метрополис", "Авиапарк"

Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

Средний уровень вакантности в Московском регионе составил в 3 кв. 2021 г. 9,7 %.

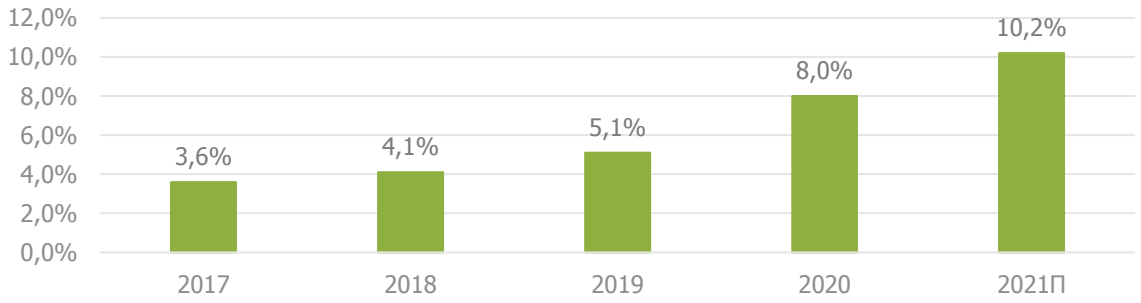
Рисунок 5.5. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %



Источник: https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-retail-moscow-2020; https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

Растущая посещаемость торговых центров свидетельствует о том, что офлайн форматы торговли остаются востребованными среди потребителей. Однако активное внедрение онлайн в жизнь покупателей отразилось на их предпочтениях при посещении торговых объектов. Изменившемуся покупателю важен высокий уровень сервиса и индивидуальный подход, бесшовный омниканальный опыт, а также получение эмоций и впечатлений, которые невозможно реализовать онлайн.

Рисунок 5.6. Онлайн продажи в обороте розничной торговли России, %



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

По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии) благодаря тому, что ограничения на работу предприятий общественного питания оказались краткосрочными (действовали с 28 июня по 19 июля). При постепенном восстановлении посещаемости необходимо отметить интенсивную работу управляющих компаний торговых центров, которые быстро реагируют на изменения рынка и изменения предпочтения покупателей.

Коронакризис сильно повлиял на рынок коммерческой недвижимости, став причиной падения трафика и высвобождения площадей в торговых центрах. Собственники торговых объектов вследствие этого стали чаще пользоваться консалтинговыми услугами, нацеленными на улучшение маркетинговых стратегий и аудит качества и эффективности управляющих компаний. Безусловно, торговые центры, которые ведут активную работу со своими потребителями в турбулентных условиях, окажутся в более выигрышном положении в сравнении с конкурентами.

Несмотря на выход 14 новых международных игроков на российский рынок за I–III кварталы 2021 г., развитие "новичков" в последние полтора года, в отличие от предыдущих лет, носит скорее избирательный характер: если раньше международные операторы были готовы открывать больше магазинов, то сейчас речь идет в основном о двух-трех точках преимущественно в Москве, корнерах или выходе на онлайн-платформы.

5.4.6. Финансовые условия

По прогнозам аналитиков рынка в 2021 году запрашиваемые ставки аренды продолжат 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 потребуется увеличение прозрачности партнерского взаимодействия между ритейлерами и владельцами недвижимости.

Таблица 5.9. Величина арендных ставок на I полугодие 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
0-50 кв. м	45 000-100 000	10-14
Досуговые концепции:		
Развлекательные центры (2000-4000 кв. м)	4 000-8 000	10-14
Кинотеатры (2500-5000 кв. м)	0-6 000	8-10
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://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021

Таблица 5.10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 3 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**	5 357	201 299	38 519	39 572
Бульварное Кольцо	7 556	201 299	50 829	53 861
Бульварное Кольцо–Садовое	5 745	197 837	42 299	45 257
Садовое Кольцо–ТТК	5 357	191 514	33 527	34 812

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
ТТК–ЧТК***	7 585	103 025	24 648	24 186
Западный	5 000	171 429	23 594	26 831
Садовое Кольцо–ТТК	8 853	171 429	27 157	30 692
ТТК–ЧТК	6 456	120 000	24 179	25 817
ЧТК–МКАД	5 519	119 836	22 863	28 372
Вне МКАД	5 000	96 384	19 579	24 822
Северо-Восточный	5 243	144 000	22 696	22 935
Садовое Кольцо–ТТК	9 863	87 273	23 430	27 058
ТТК–ЧТК	5 436	134 043	23 512	23 851
ЧТК–МКАД	5 243	144 000	22 039	23 853
Вне МКАД	7 288	30 000	13 457	13 862
Северный	4 824	166 667	22 867	24 197
Садовое Кольцо–ТТК	7 253	109 562	24 993	30 275
ТТК–ЧТК	5 928	166 667	24 250	25 922
ЧТК–МКАД	4 824	125 815	21 564	23 861
Юго-Западный	5 285	154 770	23 497	26 833
ТТК–ЧТК	5 285	129 951	24 719	26 314
ЧТК–МКАД	7 148	154 770	22 567	25 842
Вне МКАД	6 682	112 865	21 250	20 633
Северо-Западный	5 369	114 000	23 715	24 973
ТТК–ЧТК	8 470	111 111	23 486	22 995
ЧТК–МКАД	5 369	114 000	25 014	28 277
Вне МКАД	6 492	112 000	21 536	23 731
Восточный	4 148	166 667	19 385	22 814
ТТК–ЧТК	6 739	166 667	20 277	21 381
ЧТК–МКАД	4 148	161 900	18 586	21 278
Вне МКАД	6 667	89 582	20 261	19 682
Южный	5 455	160 000	20 520	22 614
Садовое Кольцо–ТТК	6 583	152 025	20 998	19 286
ТТК–ЧТК	5 378	150 000	22 462	24 865
ЧТК–МКАД	5 455	160 000	18 852	18 681
Юго-Восточный	5 455	155 556	20 352	20 327
Садовое Кольцо–ТТК	5 793	116 667	17 381	17 331
ТТК–ЧТК	5 585	146 893	21 121	21 519
ЧТК–МКАД	5 455	155 556	21 003	22 792
Вне МКАД	5 941	73 914	19 857	19 574
Зеленоградский	5 500	87 273	15 743	15 500
Новомосковский	3 883	89 552	17 767	19 422
Троицкий	4167	35 962	12 134	11 463

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 21 121 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 585 до 146 893 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 5.11. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)[25]

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
В целом по Москве	3 883	201 299	26 028
≤ 50	4 000	201 299	45 655
> 50 ≤ 100	4 148	200 000	38 061
> 100 ≤ 200	3 883	196 262	32 369
> 200 ≤ 300	3 897	185 962	28 719
> 300 ≤ 500	4 167	134 185	25 496
> 500 ≤ 1000	4 189	143 718	20 614
> 1000 ≤ 3000	5 417	90 725	20 371
> 3000 ≤ 5000	5 831	35 484	17 683
> 5000 ≤ 10 000	7 624	48 519	18 618
> 10 000	13 333	45 000	19 651

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 20 614 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 189 до 143 718 руб./кв. м/год без НДС.

Таблица 5.12. 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	5 000	130 000	25 581
Региональный	4 173	126 446	21 318
Окружной	5 200	145 000	19 573
Районный	6 700	136 842	21 637
Микрорайонный	6 024	150 000	24 872
Специализированный	6 980	75 000	23 613

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.13. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 3 кв. 2021 г.[26]

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Основные торговые коридоры	
1-я Тверская-Ямская ул.	18 382 – 196 721
Арбат ул.	16 193 – 182 170
Большая Никитская ул.	39 140 – 133 300
Большая Дмитровка ул.	16 300 – 152 727
Большая Полянка ул.	15 432 – 181 818

[25] Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

[26] Ставки аренды представлены на помещения торгового назначения, расположенные на первых этажах или представляющие собой двухуровневые помещения с отдельным входом. Помещения расположены на 1-й линии.

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)
Грузинский Вал ул.	19 366 – 178 571
Красная Пресня ул.	30 000 – 171 052
Мясницкая ул.	22 165 – 177 661
Никитский б-р	33 500 – 80 498
Новый Арбат ул.	26 830 – 172 520
Остоженка ул.	21 700 – 120 000
Петровка ул.	32 610– 162 250
Покровка ул.	23 200 – 150 000
Пятницкая ул.	21 790 – 174 285
Столешников пер.	15 900 – 171 400
Тверская ул.	16 600 – 185 200
Цветной б-р	27 090 – 156 521
Торговые коридоры Садового кольца	
Валовая ул.	27 600 – 151000
Земляной Вал ул.	12 990 – 160 000
Садовая-Кудринская ул.	25 860 – 149 470
Торговые магистрали[27]	
Комсомольский пр-т	24 240 – 120 000
Кутузовский пр-т	15 480 – 85 700
Ленинский пр-т	11 000 – 108 000
Мира пр-т	9 900 – 156 000

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Средняя цена приложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 173 626 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 71 964 до 495 831 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 5.14. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение
Центральный**	49 452	2 917 153	362 637	405 527
Бульварное Кольцо	81 820	2 917 153	513 112	506 921
Бульварное Кольцо–Садовое	63 771	2 658 200	429 261	468 218
Садовое Кольцо–ТТК	49 452	2 751 911	304 417	382 744
ТТК–ЧТК***	66 932	652 917	268 990	330 624
Западный	49 167	1 250 000	209 486	235 810
Садовое Кольцо–ТТК	108 696	833 333	361 122	423 682
ТТК–ЧТК	51 487	1 136 150	256 626	255 163
ЧТК–МКАД	49 167	1 250 000	178 632	195 738

[27] Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение
Вне МКАД	59 574	617 835	162 469	187 535
Северный	39 511	1 199 187	215 474	267 931
Садовое Кольцо–ТТК	84 271	915 724	284 879	298 370
ТТК–ЧТК	41 287	790 253	226 006	275 823
ЧТК–МКАД	39 511	1 199 187	196 674	210 582
Северо-Восточный	33 333	1 225 714	192 011	206 612
Садовое Кольцо–ТТК****	98 564	555 556	209 880	216 935
ТТК–ЧТК	49 573	1 225 714	210 908	244 862
ЧТК–МКАД	33 333	1 111 111	197 238	195 831
Вне МКАД	61 806	211 268	130 045	125 770
Восточный	51 932	1 000 000	180 726	186 371
ТТК–ЧТК	55 031	972 222	215 144	211 734
ЧТК–МКАД	51 932	1 000 000	170 332	195 926
Вне МКАД	71 571	416 831	168 062	178 514
Юго-Западный	54 645	1 437 500	207 201	215 752
ТТК–ЧТК	54 645	1 437 500	236 302	247 931
ЧТК–МКАД	62 500	795 104	182 845	180 472
Вне МКАД	59 387	572 058	158 320	154 821
Юго-Восточный	33 434	1 152 177	160 792	170 318
Садовое Кольцо–ТТК	55 894	608 974	189 581	270 448
ТТК–ЧТК	71 964	495 831	173 626	191 503
ЧТК–МКАД	33 434	1 152 177	152 060	178 460
Вне МКАД	65 927	562 264	165 322	152 941
Зеленоградский	41 291	510 169	169 103	160 449
Северо-Западный	51 096	461 830	176 660	188 611
ТТК–ЧТК	74 708	461 830	161 721	187 451
ЧТК–МКАД	51 096	457 746	175 327	198 072
Вне МКАД	64 773	360 833	174 583	187 291
Южный	30 239	966 851	200 650	223 816
Садовое Кольцо–ТТК	61 931	879 946	222 784	269 881
ТТК–ЧТК	71 502	966 851	198 929	271 990
ЧТК–МКАД	30 239	790 371	172 507	184 910
Новомосковский	45 885	426 027	157 826	182 824
Троицкий	43 860	207 016	98 872	91 351

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

Таблица 5.15. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
В целом по Москве	33 333	2 917 153	236 773
≤ 50	33 570	2 916 667	546 662
> 50 ≤ 100	33 333	2 917 153	351 944
> 100 ≤ 200	32 350	2 465 787	310 322
> 200 ≤ 300	35 710	2 742 431	312 268
> 300 ≤ 500	31 252	2 712 032	283 410

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
> 500 ≤ 1000	33 333	2 461 198	247 299
> 1000 ≤ 3000	43 660	1 952 563	228 779
> 3000 ≤ 5000	35 927	1 224 524	192 837
> 5000 ≤ 10 000	38 271	702 639	189 064
> 10 000	48 510	416 667	167 766

Источник: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 236 773 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 33 333 до 2 917 153 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 247 299 руб./кв. м и находится в диапазоне от 33 333 до 2 461 198 руб./кв. м/год без НДС.

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 5.16. 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://zdanie.info/2452/2487/object/11191	Объект-аналог удален от объекта оценки (расположен за пределами МКАД). Не используется в качестве аналога
3	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	129 600 000	540,0	240 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/266298451/	Используется в расчете
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42К16	165 000 000	640,5	257 611	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_640.5_m_2268279019	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайворонская ул., 12к2	300 000 000	1 109,0	270 514	https://www.cian.ru/sale/commercial/266760253/	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский пр-т, 34к2	280 000 000	1 383,2	202 429	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_13832_m2torgovoe_pomeschenie_obschepit_na_1842027232	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Привольная ул., 65/32	118 150 000	695,0	170 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pom	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
					eschenie_695_m_2299727522	используется в качестве аналога
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 19к1	186 000 000	965,0	192 746	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_965_m_2224411604	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский б-р, 7/11к1	98 000 000	562,0	174 377	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes._560_m_1857787063	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Ставропольская ул., 14	110 000 000	681,3	161 456	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 Марьино, Луговой пр., 12к1	139 000 000	712,0	195 225	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_712_m_2256321478	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
12	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29	297 000 000	1 047,7	283 478	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045	Используется в расчете
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К3	95 000 000	150,8	629 973	https://www.cian.ru/sale/commercial/265375704/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, кв-л. Волжский Бульвар 114А, к. 1	270 000 000	2 500,0	108 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2500.00_m_2264063226	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
15	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, д. 32 корпус 1	105 000 000	447,4	234 689	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_ryadom_s_metro_2026491441	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
16	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. Не используется в качестве аналога
17	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 7-я Текстильщиков, 16	106 000 000	347,7	304 861	https://www.cian.ru/sale/commercial/266927287/	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
18	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 108,0 до 630,0 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 5.17. 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, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 39Бс1	1 068 000	356,0	36 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._356_m2_m._vyhino_v_2198167343
2	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 8	790 000	363,2	26 101	https://www.cian.ru/rent/commercial/264651053/
3	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Академика Скрябина, 6	480 000	211,0	27 299	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_211_m_2160283341
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Окская ул., 7А	1 099 249	436,2	30 241	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_436.21_m_2179107443
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Зеленодольская ул., д. 31 корпус 1	1 000 000	291,0	41 237	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_291_m_2268782059
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский просп., 6К2	1 532 000	766,0	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/215640594/
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Зеленодольская ул., д. 32 корпус 3	1 700 000	680,0	30 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/psn_v_arendu_torgovlya_2213521916
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, ул. Юных Ленинцев, д. 52	491 839	227,0	26 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_227_m_2282152012
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 2-я Институтская ул., д. 7 строение 2	850 000	350,0	29 143	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_2256363137
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский пр-т, 69	450 000	145,0	37 241	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_145_m_2187734605
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 10К1	700 000	240,0	35 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_psn_pl._240_m2_lyubertsy_novoryazanskoe_2134074470
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, Зеленодольская ул., 24к2	299 000	120,0	29 900	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2251196733
13	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., д. 4Б	1 250 000	360,0	41 667	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_arendu_yuvao_360_metrov_1915043046
14	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, просп. 40 лет Октября, д. 22	1 623 000	541,0	36 000	https://www.moscowmap.ru/streets/prospekt-40-oktyabrya/dom-22.html
15	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К3	570 000	128,4	53 271	https://www.cian.ru/rent/commercial/256351835/

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
16	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 1/2С2	980 100	198,0	59 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/266004186/
17	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 24,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,9 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 20,0 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.4.8. Основные выводы

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

- За июль —сентябрь 2021 года в Московском регионе не было открыто ни одного качественного торгового объекта.
- Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона на III квартал 2021 г. осталась на уровне предыдущего квартала —669 кв. м на 1 000 человек.
- До конца 2021 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет порядка 217 000 кв. м качественных торговых площадей, причем большую часть открытий будут составлять районные торговые центрыю
- Средний уровень вакантности в торговых центрах Московского региона составляет 9,7%, а в объектах, открытых в период 2019–2021 гг., —17,9%.
- По результатам августа 2021 г. Shopping Index в Москве вернул свои позиции практически на 95%, по сравнению с 2019 г. (-5,1%). По сравнению с 2020 г. в августе также наблюдалась позитивная динамика на +3,1%.
- Оборот розничной торговли в России, по данным Росстата, в августе 2021 года увеличился на 5,3% по сравнению с показателем за август 2020 года, до 3 трлн 419,4 млрд рублей, сообщил Росстат.
- По итогам восьми месяцев 2021 года оборот розничной торговли в России вырос на 8,8%, до 24 трлн 809,4 млрд рублей.
- По прогнозам аналитиков, трафик в торговых центрах будет быстро восстанавливаться до конца 2021 г. (при благоприятном сценарии).
- Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 21 121 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 585 до 146 893 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 20 614 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 189 до 143 718 руб./кв. м/год без НДС.
- Средняя цена приложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 173 626 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 71 964 до 495 831 руб./кв. м без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 236 773 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 33 333 до 2 917 153 руб./кв. м без НДС.

- По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 247 299 руб./кв. м и находится в диапазоне от 33 333 до 2 461 198 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 108,0 до 630,0 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 24,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 34,9 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 20,0 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 29,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2021 г.[28]

5.5.1. Сегментация земель

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

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

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

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

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

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

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю: собственность, постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование, аренда, ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

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

5.5.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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

На стоимость объекта оценки могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость

[28] https://investmoscow.ru/tenders/zemelnye-torgi; https://www.irn.ru/articles/41125.html; http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/; https://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/; https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auktsionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza

земельного участка зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

Таблица 5.18. Основные ценообразующие факторы для земельных участков

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	-12,00%/+13,64%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчете	–
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	–
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	–
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-10,00%/-8,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021
6	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-12,53%/14,50%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.
7	Местоположение	Район города	Индивидуально в зависимости от источника информации	Анализ рынка и расчеты АО "НЭО Центр"
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком, от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком	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.
9	Линия расположения	1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально)	0,00%/+16,28%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	–
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	–
12	Общая площадь объекта	-	Индивидуально для каждого объекта	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-19,13%/0,00%	Информационно-аналитический портал "Statrielt" https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

5.5.3. Общая ситуация

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

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

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

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

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

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

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

Развитие промышленных зон несет в себе огромный потенциал для решения проблем, стоящих перед городскими властями. За счет данных территорий могут быть решены или частично решены такие задачи, как улучшение транспортной инфраструктуры, экологической обстановки, увеличение числа

рабочих мест и многое другое. Все эти изменения поспособствуют росту привлекательности Москвы для проживания как москвичей, так и приезжих российских и иностранных граждан, что исключительно благоприятно скажется на экономическом климате города.

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

- сохранение сложившегося использования территории с характеристикой основных производств;
- частичную реорганизацию территории промышленной зоны с характеристикой территориальных резервов для размещения новых производств;
- комплексную реорганизацию территории с характеристикой приоритетных направлений реорганизации;
- предложения по границам и видам дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.

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

5.5.4. Предложение

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году ожидается выход на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Рынок земельных участков Москвы в 2021 году, как и всегда, был представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды. В Москве на сегодняшний день невозможно приобрести земельный участок в собственность, наиболее популярным способом получения земельного участка под строительство являются аукционы, проводимые департаментом по конкурентной политике. В результате аукциона возможно получить земельный участок в долгосрочную аренду. Обычный срок аренды около четырех-шести лет. Однако, результаты аукционов не демонстрируют особой заинтересованности в выставляемых объектах земельного рынка.

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

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

5.5.5. Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

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

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

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественным правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли-функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из имущественной казны города, стали одними из наиболее востребованных в прошлом году.

Аукционы по земле под строительство ведутся за размер годовой аренды. По условиям сделки, у арендатора есть полтора года на реализацию своего проекта. Инвестор должен построить дом и оформить его в собственность. Существуют два варианта оформления земли — выкупить участок у города или заключить договор о долгосрочной аренде земли с годовой ставкой 0,1% от его кадастровой стоимости.

5.5.6. Финансовые условия

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

При определении привлекательности расположения участка существует несколько критериев, которые определяют его ценность для покупателя. Ликвидность подразумевает возможность реализации объекта (в данном случае участка) в сравнительно короткие сроки за его полную стоимость.

Степень ликвидности участка определяется следующими параметрами:

- факт подведения или отсутствия коммуникаций;
- наличие обременений (магистральный газопровод, ЛЭП);
- окружение участка;
- транспортная доступность;
- качество подъездных путей;
- конфигурация участка;
- пакет полученной документации и т. д.

Также одним из немаловажных факторов являются объемы строительства, плотность застройки. Стоимость земельного участка зависит от площади зданий, которые можно будет возвести на

рассматриваемом земельном участке: если на земельном участке можно построить небольшое 2-этажное строение, а на соседнем участке такой же площади — многоэтажный дом, то стоимость земли в одном и другом случае будет существенно различаться.

Стоимость земельных участков зависит от множества факторов, таких как площадь, расположение, отдаленность от крупных магистралей и МКАД, вид разрешенного использования и др.

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

В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,8 до 26,7 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

Таблица 5.19. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	105 000 000	12,81	8 196 721	https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
2	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	300 000 000	78,15	3 838 772	https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
3	Москва, ЮЗАО, р-н Зюзино, Балаклавский просп., вл28с1	100 000 000	3,74	26 737 968	https://www.cian.ru/sale/commercial/266531561/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
4	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	300 000 000	78,15	3 838 772	https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/	Используется в расчете
5	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Черневская ул.	18 500 000	10,00	1 850 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/213422867/	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
6	Москва, САО, р-н Южное Медведково, ул. Бестужевых, вл. 15/-21	35 000 000	12,00	2 916 667	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1845619764	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете
7	г. Москва, ЮАО, р-н Южное Бутово, ул. Синельниковская, вл. 49/2	80 000 000	13,77	5 809 731	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2299022141	Объект-аналог расположен на значительном удалении от объекта оценки. Не используется в расчете

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
8	Москва, ЗАО, р-н Фили-Давыдково, ул. Ивана Франко, вл. 8-10	105 000 000	20,00	5 250 000	https://zdanie.info/3586/3588/object/141479	Используется в расчете
9	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., вл52-56	320 000 000	50,00	6 400 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/267373909/	Используется в расчете

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

5.5.8. Выводы

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

- Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.
- По данным Департамента земельных ресурсов г. Москвы, площадь земельных ресурсов города составляет 2 511 кв. км.
- Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 18 лет предложение сократилось в 7 раз.
- Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров.
- Меняется структура лендлородов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации.
- В 2021 г. ожидается выход на рынок значительного количества залоговых земельных активов.
- В 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.
- Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство.
- На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады.
- Рынок земельных участков Москвы в 2021 г., как и всегда, представлен сделками по продаже прав долгосрочной аренды.
- В процессе анализа рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку в г. Москве на дату оценки, Исполнителем было установлено, что стоимость 1 сотки варьируется от 1,8 до 26,7 млн руб./сот

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)[29].

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен[30].

[29] IFRS 1, п. 3.

[30] 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 выгоды[31].

Основные средства[32] представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги[33].

Балансовая стоимость[34] — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость[35] — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[36].

Инвестиционное имущество[37] – 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.

[31] IAS 38, п. 8.

[32] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[33] Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

[34] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[35] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[36] IAS 16 "Основные средства", п. 6

[37] 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 целях[38].

Существенный: пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами[39].

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 стоимости[40].

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения[41].

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон[42].

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.[43]

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.[44]

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.

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

[39] IAS 1, п. 7.

[40] П. 10.1 МСО 2020

[41] П. 30.1 МСО 2020

[42] П. 50.1 МСО 2020

[43] П. 50.2 МСО 2020

[44] 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 оборудование[45].

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив[46].

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

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 активом[47].

[45] IAS 16 "Основные средства", п. 37.

[46] IAS 16 "Основные средства", п. 36.

[47] 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:[48]

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой[49]:

- 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.

[48] Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

[49] 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 активами[50].

Срок полезного использования — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива[51].

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"[52].

[50] IAS 16 "Основные средства", п. 57.

[51] IAS 16 "Основные средства", п. 6.

[52] 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)[53].

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости[54].

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых[55].

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях[56].

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства[57].

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом[58].

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

[53] IFRS 13, п. 2.

[54] IFRS 13, п. 3.

[55] IFRS 13, п. 11.

[56] IFRS 13, п. 15.

[57] IFRS 13, п. 16.

[58] IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства[59].

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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).[60]

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода[61].

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 сделаны[62].

[59] IFRS 13, п. 32.

[60] IFRS 13, п. 38.

[61] МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

[62] 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 подходов[63].

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[64].

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 устареваний[65].

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[66].

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

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

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

[65] Там же, п. 18.

[66] Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[67].

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 последовательности[68]:

- 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;

[67] Там же, п. 20.

[68] 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 оценки[69].

6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ[70].

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);

[69] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

[70] "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 метод[71] 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-аналогами[72]. 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 предложений[73].

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.[74]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[75]:

- 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.

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

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

[73] Там же, п. 13.

[74] Там же, п. 14.

[75] 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 оценки[76].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[77].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[78].

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения[79]:

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;

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

[77] Там же, п. 16.

[78] Там же, п. 17.

[79] 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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 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 подходов[80].

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

Сравнительный подход для оценки объектов оценки применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[81], что подтверждается ссылками на источники информации.

Доходный подход применяется для оценки нежилого здания, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы,

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

[81] 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 расходы[82], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ[83]. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

[82] Там же, п. 16.

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы[84], к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2021 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемого здания в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

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

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 18 предложений по здания (или помещений) торгового назначения в г. Москве (Таблица 5.16) и 9 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.19). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении рыночной стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2–Таблица 7.3).

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

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	**Для единого объекта недвижимости:**
• Состав передаваемых прав на земельный участок; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения земельного участка; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Категория земельного участка; • Разрешенный вид использования земельного участка; • Общая площадь земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке; • Наличие (отсутствие) коммуникаций	• Тип объекта недвижимости; • Состав передаваемых прав на объект недвижимости; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Характеристики месторасположения объекта недвижимости; • Удаленность от метро; • Линия домов; • Общая площадь объекта недвижимости; • Этаж расположения; • Наличие (отсутствие) парковки; • Транспортная доступность; • Инфраструктура; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода[85]

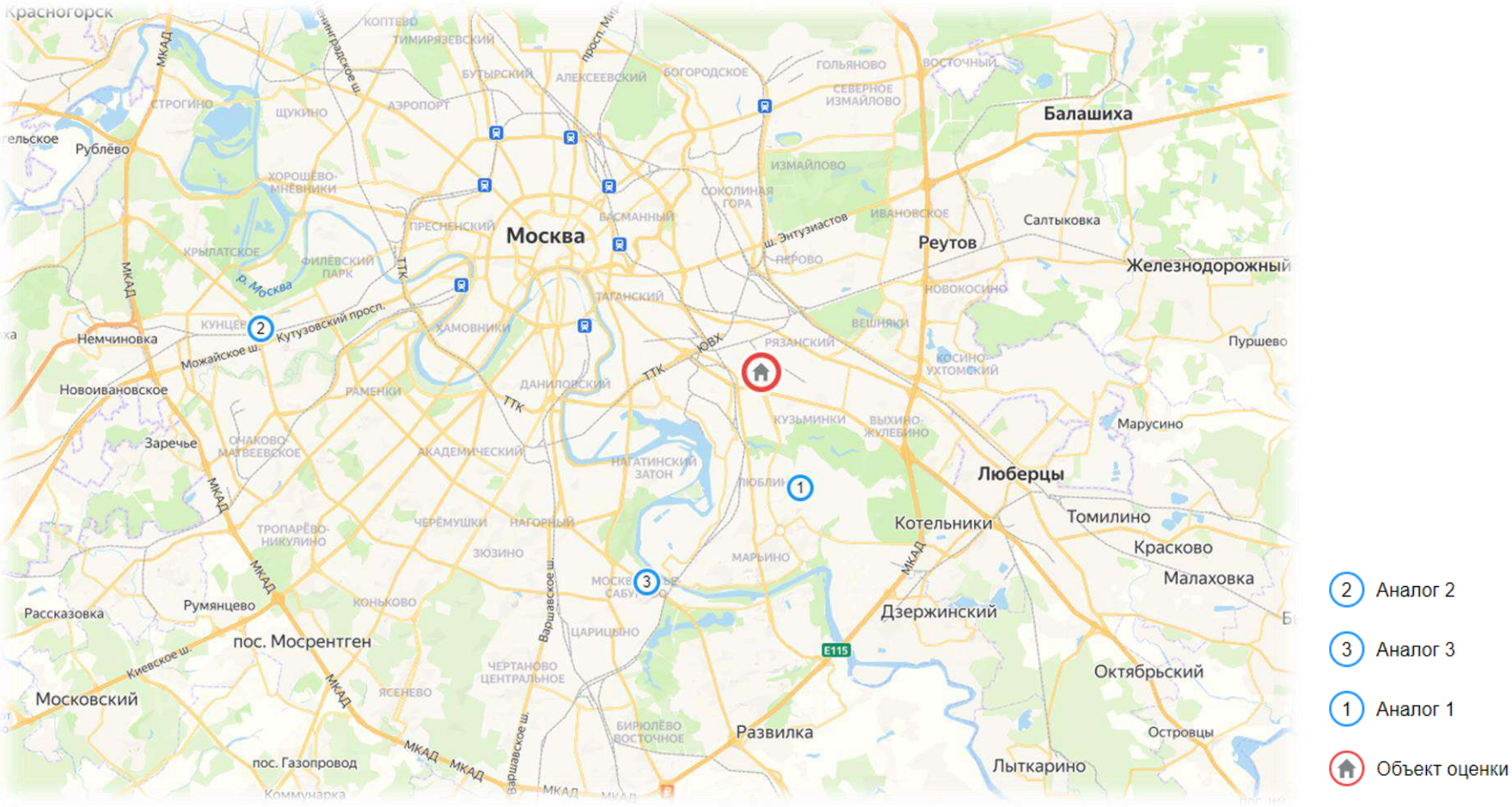
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельный участок кад. номер: 77:04:0004015:6830, право долгосрочной аренды площадь 50,00 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 320,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок, общей площадью 20 сот. с кадастровым номером 77:07:0005002:56 прямоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 105 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 77:05:0004015:30, право долгосрочной аренды, площадь 78,15 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 300,0 млн руб. (НДС не облагается)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
7	Характеристики месторасположения земельного участка	адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Ивана Франко, вл 8-10	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Кунцевская"	ст. м. "Кантемировская"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Люблино	ЗАО, р-н Фили-Давыдково	ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ЧТК–МКАД)
8	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

[85] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
11	Разрешенный вид использования земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных и торговых объектов)	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров
12	Общая площадь земельного участка, сот.	11,00	50,00	20,00	78,15
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	320 000 000	105 000 000	300 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Присутствуют
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	40 909 091
21	Цена предложения земельного участка с учетом затратов на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		320 000 000	105 000 000	340 909 091
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	6 400 000	5 250 000	4 362 240
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/267373909/, т. +7 (966) 064-22-56	Информационный портал "Zdanie.info", https://zdanie.info/3586/3588/object/141479, т. 8-916-377-44-24	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/, т. +7 (967) 201-56-40

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: http://maps.yandex.ru

Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода[86]

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 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 604,5 кв. м. Арендатор: на первом этаже здания расположено кафе Zar-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 165 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 540,0 кв. м. Арендатор федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка", срок договора 10 лет. Алкогольная лицензия получена. Фиксированная арендная плата без привязки к РТО. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 129,6 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

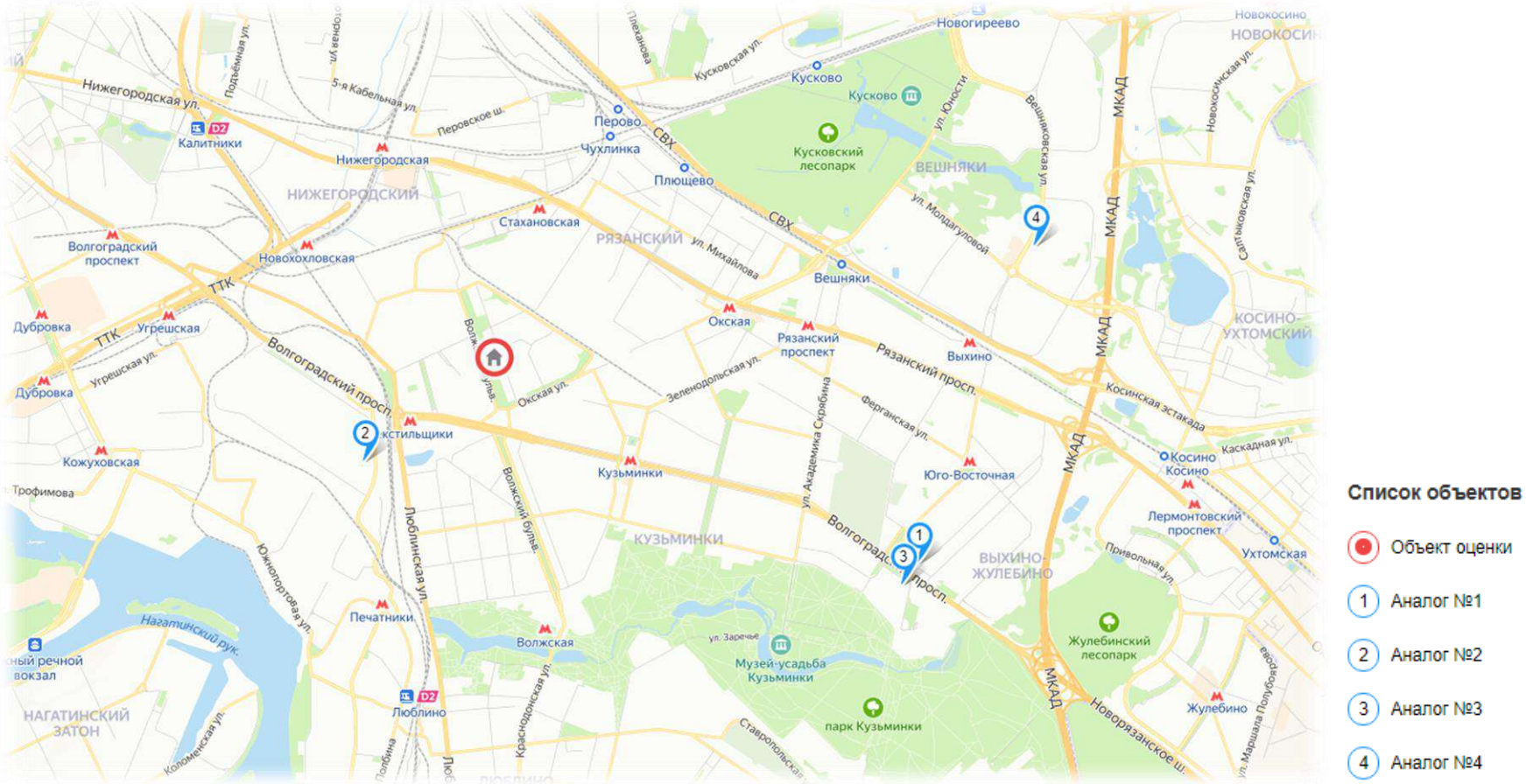
[86] Информация по всем объектом-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 183/36	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
10	Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	632,50	640,50	540,00	1 047,70
12	Этажность	1	1	1, 2	1	1, подвал
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	489,50
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	46,72%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	990,60	632,50	320,25	540,00	558,20
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	53,28%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	320,25	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
21	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
24	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
25	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
28	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
29	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
31	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
32	Цена предложения (с НДС), руб.	-	135 000 000	165 000 000	129 600 000	297 000 000
33	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	213 439	257 611	240 000	283 478
34	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 "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_640.5_m_2268279019, тел. +7 (985) 695-06-14	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/266298451/, тел. +7 (909) 698-92-94	Информационный портал "Авито", https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045, тел. +7 (958) 721-16-28

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: www.yandex.ru

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

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

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

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	**Для единого объекта недвижимости:**
• Состав передаваемых прав на земельный участок; • Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • Условия продажи (предложения); • Период между датами сделок (предложений) и оценки; • Категория земельного участка; • Разрешенный вид использования земельного участка; • Рельеф; • Транспортная доступность; • Инфраструктура	• 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; • Состояние/уровень отделки; • Наличие (отсутствие) коммуникаций

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для земельного участка:		
• Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • Характеристики месторасположения земельного участка; • Удаленность от метро; • Общая площадь земельного участка; • Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Наличие (отсутствие) коммуникаций; • Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке	• Корректировка на торг; • Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка; • Корректировка на удаленность от метро; • Корректировка на общую площадь земельного участка; • Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации; • Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций; • Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу	Таблица 7.35

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
Для единого объекта недвижимости:		
• 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	• 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 7.36

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Допущение 1. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете здания (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по всем объектам-аналогам, превышает 30%, что связано с тем, что рынок подобных объектов ограничен в силу их площади, местоположения и состояния/уровня отделки помещений, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Допущение 2. В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по части подобранных объектов-аналогов превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №1, №2, №3 и №7), не предусматривает ограничений по использованию подобных объектов-аналогов (размер совокупной корректировки, которых превышает 30%) при определении рыночной стоимости.

Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу

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

Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке проводилась Исполнителем на основании данных, опубликованных на портале Statrielt[87].

[87] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

Таблица 7.6. Исходные данные и расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,76	0,98	0,88
Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)				**13,64%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.7. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке для земельных участков

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Присутствуют
Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)	**—**	**0,00%**	**0,00%**	**13,64%**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со справочником рыночных корректировок (СРК-2021, 2021 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича.

Таблица 7.8. Величина корректировки на торг для Москвы

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Продажа земельных участков	-8,00%	-10,00%	-9,00%

Источник: Справочник рыночных корректировок (СРК-2021, 2021 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере (**-9,00%**).

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:

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

где:

П — поправка на местоположение;

Ст.$_{\text{об. ан.}}$ — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта торгового назначения, расположенного в районе расположения объекта анализа;

Ст.$_{\text{об. ср.}}$ — средневзвешенная ставка аренды 1 кв. м объекта торгового назначения, расположенного в районе расположения объекта сравнения.

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица 7.9. 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 ЮВАО (ТТК–ЧТК), %
Центральный*	39 572	-46,63%
Бульварное Кольцо	53 861	-60,79%
Бульварное Кольцо–Садовое	45 257	-53,33%
Садовое Кольцо–ТТК	34 812	-39,33%
ТТК–ЧТК	24 186	-12,67%
Северный	22 867	-7,64%
Садовое Кольцо–ТТК	24 993	-15,49%
ТТК–ЧТК**	24 250	-12,90%
ЧТК–МКАД	21 564	-2,05%
Западный	23 594	-10,48%
Садовое Кольцо–ТТК	27 157	-22,23%
ТТК–ЧТК	24 179	-12,65%
ЧТК–МКАД	22 863	-7,62%
Вне МКАД	19 579	7,88%
Юго-Западный	23 497	-10,11%
ТТК–ЧТК	24 719	-14,56%
ЧТК–МКАД	22 567	-6,41%
Вне МКАД	21 250	-0,61%
Южный	20 520	2,93%
Садовое Кольцо–ТТК	20 998	0,59%
ТТК–ЧТК	22 462	-5,97%
ЧТК–МКАД	18 852	12,04%
Северо-Восточный	22 696	-6,94%
Садовое Кольцо–ТТК	23 430	-9,85%
ТТК–ЧТК	23 512	-10,17%
ЧТК–МКАД	22 039	-4,17%

Административный округ	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮВАО (ТТК–ЧТК), %
Вне МКАД	13 457	56,95%
Восточный	19 385	8,96%
ТТК–ЧТК	20 277	4,16%
ЧТК–МКАД	18 586	13,64%
Вне МКАД	20 261	4,24%
Северо-Западный	23 715	-10,94%
ТТК–ЧТК	23 486	-10,07%
ЧТК–МКАД	25 014	-15,56%
Вне МКАД	21 536	-1,93%
Юго-Восточный	20 352	3,78%
Садовое Кольцо–ТТК	17 381	21,52%
ТТК–ЧТК	21 121	0,00%
ЧТК–МКАД	21 003	0,56%
Вне МКАД	19 857	6,37%

Источник: данные: https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.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 7.10. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Ивана Франко, вл 8-10	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Кунцевская"	ст. м. "Кантемировская"
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Люблино	ЗАО, р-н Фили-Давыдково	ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ЧТК–МКАД)
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	**-**	**0,56%**	**-7,62%**	**12,04%**

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:

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

где:

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

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

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

Таблица 7.11. Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаленность объекта от метро	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	Кум = 0,90 - (0,005 х Тдм)
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 7.12. Величина корректировки на удаленность от метро

Удаленность объекта от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%
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 7.13. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**-7,89%**	**-12,50%**	**6,06%**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на линию домов

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

На данный фактор принималась корректировка на линию домов. Величина данной данных, представленных на портале Statrielt[88]. В расчетах использовалось среднее значение. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.14. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией	0,73	0,86	0,79
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			**26,58%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			**-21,00%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1-я линия (внутриквартально)			**16,28%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 7.15. Расчет корректировки на линию домов для объектов- аналогов

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
Корректировка на линию домов, %		**0,00%**	**0,00%**	**16,28%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на размер общей площади

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

Данная корректировка принималась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

Таблица 7.16. Коэффициенты корректировки на общую площадь

Наименование параметра	Значение
Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения	y=2,644x^(-0,145)

Источник: Справочника оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

[88] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 7.17. Величина корректировки на площадь

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	1 100,00	5 000,00	2 000,00	7 815,00
y=f(x)	-	0,9578	0,7690	0,8782	0,7208
Корректировка	**%**	**-**	**24,55%**	**9,06%**	**32,88%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании справочника рыночных корректировок (СРК-2021, 2021 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

Таблица 7.18. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	10,00%	19,00%	14,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-9,09%	-15,97%	-12,53%

Источник: Справочник рыночных корректировок (СРК-2021, март 2021 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; расчет АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.19. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		**-12,53%**	**0,00%**	**-12,53%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций

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

В рамках данного Отчета скидка на наличие/отсутствие коммуникаций была определена на основании аналитического портала Statrielt[89]. К расчету принималось среднее значение.

[89] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,09	1,14	1,11	11,00%	-9,91%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,05	1,10	1,07	7,00%	-6,54%
4	Обеспеченные водопроводом	1,06	1,11	1,08	8,00%	-7,41%
5	Обеспеченные канализацией	1,04	1,11	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,22	1,14	14,00%	-12,28%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжения	1,07	1,17	1,11	11,00%	-9,91%

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 7.21. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций	**-**	**-19,13%**	**0,00%**	**-19,13%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при расчете справедливой стоимости оцениваемого здания

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

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

Таблица 7.22. Расчет величины корректировки на торг для торговой недвижимости

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-5,00%	-15,00%	-10,00%	Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 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, %	**-6,50%**	**-12,00%**	**-9,25%**	

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 (**-9,25%**).

Корректировка на местоположение

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

Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

Таблица 7.23. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 183/36	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	**-**	**0,56%**	**0,00%**	**0,56%**	**13,64%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на удаленность от метро

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

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

Таблица 7.24. Внесение корректировки на удаленность от метро

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
Корректировка на удаленность от метро (%)	**-**	**0,00%**	**-7,89%**	**0,00%**	**0,00%**

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 Statrielt[90]. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

[90] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2607-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

Таблица 7.25. Величина корректировки на линию домов

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,73	0,84	0,79
Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)			**26,28%**
Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)			**-21,00%**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2607-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 7.26. 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	2-я линия	2-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов (%)	**-**	**26,58%**	**26,58%**	**26,58%**	**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-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.27. 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	0,81	0,96	0,89
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)			**12,36%**
Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)			**-11,00%**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

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

Таблица 7.28. Корректировка на тип объекта недвижимости

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		**12,36%**	**0,00%**	**12,36%**	**0,00%**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от

площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

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

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

Таблица 7.29. Основные показатели для расчета корректировки на площадь

Назначение	К торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,15	0,709

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2606-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2021-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 7.30. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	632,50	640,50	540,00	1 047,70
Корректировка на размер общей площади, %		**-6,51%**	**-6,33%**	**-8,70%**	**0,84%**

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам

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

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

Таблица 7.31. Коэффициенты, учитывающие разницу в стоимости помещений первого этажа и помещений, расположенных в цоколе, подвале и выше первого этажа

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

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

Таблица 7.32. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1,00	1, 2	1	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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%	50,00%	100,00%	53,28%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж расположения (%)	**-**	**0,00%**	**6,95%**	**0,00%**	**14,44%**

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-2021, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области ", Нижний Новгород, октябрь 2021 г., под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты в зависимости от вида паркинга представлены в таблице ниже.

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

Таблица 7.33. Расчет корректировки на наличие паркинга

Объект оценки/Объект-аналог	Без парковки	Стихийная парковка	Организованная парковка
Без парковки	0,00%	-1,00%	-7,00%
Стихийная парковка	1,00%	0,00%	-6,00%
Организованная парковка	7,00%	6,00%	0,00%

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.34. Внесение корректировки на наличие паркинга

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие паркинга	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка на наличие паркинга (%)	**-**	**6,00%**	**0,00%**	**6,00%**	**6,00%**

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 7.35, Таблица 7.36)

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

252 671 000 (Двести пятьдесят два миллиона шестьсот семьдесят одна тысяча) руб.

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

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	6 400 000	5 250 000	4 362 240
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	6 400 000	5 250 000	4 362 240
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 400 000	5 250 000	4 362 240
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 400 000	5 250 000	4 362 240
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 824 000	4 777 500	3 969 639
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 824 000	4 777 500	3 969 639
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Ивана Франко, вл 8-10	г. Москва, ш. Каширское, вл. 45, корпус 1
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Кунцевская"	ст. м. "Кантемировская"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Люблино	ЗАО, р-н Фили-Давыдково	ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЗАО (ЧТК–МКАД)	ЮАО (ЧТК–МКАД)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	0,56%	-7,62%	12,04%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 856 721	4 413 488	4 447 419
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 25 до 30 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	-7,89%	-12,50%	6,06%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 394 348	3 861 802	4 716 959
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия (внутриквартально)
	Корректировка на линию домов, %		0,00%	0,00%	16,28%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС		5 394 348	3 861 802	5 484 837
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 394 348	3 861 802	5 484 837
12	Разрешенное использование земельного участка	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных и торговых объектов)	Объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 394 348	3 861 802	5 484 837
13	Площадь земельного участка, сот.	11,00	50,00	20,00	78,15
	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	24,55%	9,06%	32,88%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 737	4 211 506	7 288 471
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 737	4 211 506	7 288 471
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 737	4 211 506	7 288 471
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	6 718 737	4 211 506	7 288 471
17	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		-12,53%	0,00%	-12,53%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		5 876 970	4 211 506	6 375 324
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация.	Коммуникации по границе	Электроснабжение, водоснабжение, канализация

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			Газоснабжение -по границе участка		
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-19,13%	0,00%	-19,13%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 752 939	4 211 506	5 155 977
19	Показатель совокупной корректировки	-	73,66%	38,17%	107,91%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,36	2,62	0,93
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,68%	53,42%	18,90%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				4 539 872
Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					4 539 872
Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.					11,00
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС					49 939 000
Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС					**41 616 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Таблица 7.36. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание 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	257 611	240 000	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	257 611	240 000	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	257 611	240 000	283 478
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	213 439	257 611	240 000	283 478
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,25%	-9,25%	-9,25%	-9,25%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	193 696	233 782	217 800	257 256
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
	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	-	193 696	233 782	217 800	257 256
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 183/36	г. Москва, просп. Волгоградский, 42, к.16	г. Москва, просп. Волгоградский, д. 164, к1	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Печатники	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК–МКАД)	ВАО (ЧТК–МКАД)
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Выхино"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,56%	0,00%	0,56%	13,64%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	194 784	233 782	219 024	292 344
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	0,00%	-7,89%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	194 784	215 326	219 024	292 344
10	Линия домов	1-я линия	2-я линия	2-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов (%)	-	26,58%	26,58%	26,58%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	246 562	272 564	277 245	292 344
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		12,36%	0,00%	12,36%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		277 036	272 564	311 511	292 344
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	632,50	640,50	540,00	1 047,70

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на размер общей площади, %	-	-6,51%	-6,33%	-8,70%	0,84%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	259 006	255 307	284 412	294 812
13	Этаж расположения	1	1,00	1, 2	1	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	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%	50,00%	100,00%	53,28%
	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	0,00%	6,95%	0,00%	14,44%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	259 006	273 055	284 412	337 371
14	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Стихийная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	6,00%	0,00%	6,00%	6,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	274 547	273 055	301 477	357 613
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	274 547	273 055	301 477	357 613
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	274 547	273 055	301 477	357 613
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	274 547	273 055	301 477	357 613
17	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		274 547	273 055	301 477	357 613
18	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		274 547	273 055	301 477	357 613
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	274 547	273 055	301 477	357 613
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	61,26%	57,01%	63,45%	44,17%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,63	1,75	1,58	2,26
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	22,59%	24,27%	21,81%	31,33%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					306 082
Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						306 082
Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						303 205 090
Справедливая стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.						**252 671 000**

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого здания общей площадью 990,6 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 действующими договорами аренды.

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[91].

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_{1\ кв.\ м},$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

S — арендуемая площадь оцениваемых помещений, кв. м;

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

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

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 выписками из ЕГРН от 30.12.2020 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду и договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду. 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 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)[92], поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 45 470, 00 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализы ранка, приведенного в разделе 5.4 Отчета, Исполнитель сделал вывод, что ставка аренды для помещений торгового назначения в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 24,0 до 59,4 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 20,0 до 49,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 29,1 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.17).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 45 470,00 руб./кв. м/год без НДС) и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

[92] Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 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 аренды[93], соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений (верхняя граница), а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующим договорам аренды.

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода

№ п/п	Анерндатор	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы с 09.12.2021 по 09.12.2022 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес, без НДС	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./год без НДС
1	Арендатор 1	965,50	3 728,64	3 600 000,00	43 200 000
2	Арендатор 2	10,97	9 115,77	100 000,00	1 200 000
	ИТОГО	**976,47**	**3 789,16**	**3 700 000,00**	**44 400 000**

Источник: данные Заказчика

8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. По состоянию на дату проведения оценки помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду. 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 на помещение площадью 10,97 кв. м заключен краткосрочный договор, в рамках настоящего Отчета, Исполнитель принял для оцениваемого объекта поправку на недосбор арендной платы равной 0,28%.

Таблица 8.3. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных Источник	**Торговая недвижимость**	**Ссылка на источник информации**
Colliers	9,70%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021
Cushman&Wakefield	9,80%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
Knight Frank	12,50%	https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021

[93] Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

Таблица 8.3. Определение уровня недозагрузки на основании рыночных данных Источник	Торговая недвижимость	Ссылка на источник информации
CBRE	9,00%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021--
Colliers	9,70%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021
Среднее значение	**10,25%**	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Уровень недозагрузки и недосбора платежей для помещений оцениваемого здания принят Исполнителем в соответствии со среднерыночными данными для данного класса объекта на уровне 10,25%. Учитывая наличие долгосрочного договора аренды на часть площадей, в рамках данного Отчета, величина недозагрузки или недосбора платежей была принята только в части помещений, по которым заключены краткосрочные договоры аренды, в размере **0,28%**[94].

8.2.3. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[95]. 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"[96] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

Заказчиком были предоставлены копии договоров аренды и дополнительные соглашения к данным договорам на оцениваемое здание. В ходе анализа условий договора Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

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

Величина налога на имущество

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

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

[94] 0,28% = 965,5 / 976,47 * 10,25%, где 965,5 кв. м - площадь помещений, по которым заключен долгосрочный договор аренды, 976,47 - арендопригодная площадь помещений, по которым заключены договоры аренды, 10,25% - среднерыночный уровень недозагрузки для помещений подобного класса

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

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

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)[97] оцениваемое нежилое здание входим в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2022 год.

Таким образом, в рамках данного Отчета, для оцениваемого объекта недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 1,9% от кадастровой стоимости объекта оценки.

[97] http://docs.cntd.ru/document/573910605

Таким образом, величина налога на имущество составила **1 871 961 руб./год.**

Таблица 8.2. Расчет величины налога на имущество

Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога с 01.01.2022 г., %	Величина налога на имущество, руб./год
98 524 264	1,9	98 524 264 руб. × 1,9% = **1 871 961**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,18% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **646 054 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	378 674 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	366 051 533
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	372 362 767

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Арендная плата за земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **753 988 руб./год**[98]**.**

Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

SFF= i /((1+i)^n -1), где:

i — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 8,28%[99]);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет[100]).

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

$$РФ = SFF \times FV(З_с),$$

где:

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

$$FV(З_с) = PV(З_с) \times Д_{кэ} \times Д_{кв} \times К_{ув},$$

где:

$PV(З_с)$ — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС[101];

$Д_{кэ}$ — доля "короткоживущих" элементов (50%[102]);

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

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ($К_{ув}$) 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.

[98] Апл=1,5% * 50 265 875 = 753 988 руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 50 265 875,00 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

[99] https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

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

[101] См. п. 7.3.8.2 Отчета.

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

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

Наименование показателя	2021	2022	2023
Инфляция	5,99%	4,53%	4,13%
Прогнозный период	0,06	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,00	1,05	1,04
Наименование показателя	**2024**	**2025**	**2026**
Инфляция	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
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	3,98%	3,98%	3,98%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,94
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции			**2,2001**

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-czentrov-czenyi-za-m2.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-czentryi

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость Минимальное значение	Максимальное значение	Источник
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		990,6	
Стоимость строительства объекта	**руб., без НДС**		**21 875 750**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	09.12.2021
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,28%
Площадь объекта оценки, кв. м	990,60
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	21 875 750
Доля СМР в стоимости строительства, %	83%[103]
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	18 047 494
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5[104]
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3[105]
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20[105]
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	2 707 124
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2001
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	5 955 910
Фактор фонда возмещения	0,0212
Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.	**126 168**

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 – 9,73%.

[103] 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

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

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

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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda
2	JLL	9,50%	10,75%	10,13%	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/review-of-the-real-estate-investment
3	CBRE	10,00%	10,00%	10,00%	https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000
4	Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021
5	Cushman & Wakefield			9,50%	https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/
	Итого:	**9,13%**	**10,44%**	**9,73%**	

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.

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	990,60
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	976,47
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	45 470
5	ПВД от оцениваемого здания (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	44 400 000
6	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,28%
7	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	44 277 000
8	Кадастровая стоимость здания	руб.	98 524 264
9	Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	378 674 000
10	Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	366 051 533
11	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	372 362 767
12	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2022 г.)	руб./год	(1 871 961)
13	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(651 635)
14	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(126 168)
15	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
16	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
17	Арендная плата за земельный участок		(753 988)
18	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 403 752)
19	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	40 873 248
20	Коэффициент капитализации	%	9,73%
21	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. без НДС**	**420 290 000**
22	**Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. с НДС**	**504 348 000**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

420 290 000 (Четыреста двадцать миллионов двести девяносто тысяч) руб.

РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

По состоянию на дату оценки часть оцениваемого здания площадью 965,5 кв. м сдана в аренду по долгосрочному договору №01/09 АВК от 01.04.2009 г. сроком до 30.11.2028 г. (7 лет), что гарантирует собственнику объекта постоянный арендный поток. На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих объекту торговой недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом недвижимости и объектами-аналогами. В данном случае, на стоимость недвижимости помимо таких основных характеристик, как класс, местоположение, площадь объекта, также существенное влияние оказывает качественный и количественный состав арендаторов. Данная информация является конфиденциальной и не была предоставлена в полном объеме в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов. В связи с этим доходный подход в данном случае является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода, 100%.

Таким образом, основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

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

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

420 290 000 (Четыреста двадцать миллионов двести девяносто тысяч) руб.

Таблица 9.2. Согласование результатов и расчет справедливой стоимости объекта оценки

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	252 671 000	0,0	0
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	420 290 000	1,0	420 290 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
4	**Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))**			**420 290 000**
4.1	справедливая стоимость права аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода			Включена в стоимость здания

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Т. А. Соломенникова

Партнер
Департамент финансового консультирования и оценки

А. Ф. Матвеева

РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

- копии выписок ЕГРН от 30.12.2020 г. на здание;
- копия выписки ЕГРН № 99/2020/362187310 от 25.11.2020 г. на земельный участок;
- копия договора купли-продажи нежилого здания 77 АГ №5476422 от 03.12.2020 г.;
- копия Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копия Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копия Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копия Договора аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.;
- копия технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.
- копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копия экспликации здания от 25.02.2009 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.statrielt.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-2"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

дубликат
от 14.07.2015

СМАО

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»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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***

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

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: 27 сентября 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.

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

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21

Девятое декабря две тысячи двадцать первого года

город Москва

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

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

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание консультационных и иных услуг, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 3 000 000 (Три миллиона) руб., в т. ч. НДС, а также изменять, дополнять, отказываться от исполнения и расторгать вышеуказанные договоры;
- заключать договоры с российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами, а также с индивидуальными предпринимателями от имени Общества (в качестве заказчика) на выполнение работ, оказание услуг (за исключением рамочных договоров), сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб., в т. ч. НДС, подписывать акты сдачи-приемки услуг (работ) по таким договорам, дополнять, расторгать, отказываться от исполнения, а также выполнять иные действия, необходимые для исполнения настоящего поручения;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с российскими и зарубежными юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 500 000 (Пятьсот тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать дополнительные соглашения и (или) задания к рамочным договорам, заключаемым с физическими лицами от имени Общества (в качестве заказчика), при этом сумма каждого дополнительного соглашения и (или) задания к договору не превышает 100 000 (Сто тысяч) руб., в том числе НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, бизнес-планы, заключения, инженерные записки и иные результаты услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом; акты сдачи-приемки услуг (работ), оказанных (выполненных) Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также подписывать соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве, агентские договоры и соглашения о консорциуме.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица _____ **А. Ф. Матвеева**

Генеральный директор **П. Ф. Серегин**

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

HLB THE GLOBAL ADVISORY AND ACCOUNTING NETWORK

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г. № 2000

Соломенникова Татьяна Алексеевна

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

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

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

Президент А. В. Каминский

002775

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1 «15» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484

016164 - КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 2 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

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-2"

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгорБТИ
Адрес (местоположение):	Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, м2:	990.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб:	98524263.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002019:12
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002019:8256
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Колодезева Татьяна Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Копнев Михаил Васильевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Копиев Михаил Васильевич, 12.01.1973, город Москва, Российская Федерация, СНИЛС 105-246-359 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4518 №493260, выдан 16.03.2018, ГУ МВД России по г. Москве kolodezewa@mail.ru, 119530, Москва г, г. Москва, ш. Очаковское, д. 8, к. 1, кв. 51
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 77:04:0002019:1093-77/051/2020-8 30.12.2020 16:58:51
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого здания, Выдан 03.12.2020 Документ нотариально удостоверен: 03.12.2020 Колодезева Татьяна Анатольевна, нотариус города Москвы 77/266-н/77-2020-1-1249
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Науменко Николай Иванович
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.11.2015 13:01:24
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/049/2015-864/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.11.2015 16 лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещения
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Чужих Валентина Васильевна Науменко Максим Николаевич
	основание государственной регистрации:	Договор перепайма нежилого помещения, Выдан 12.10.2015 Договор, Выдан 01.04.2009

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	03.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/080/2012-338
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.05.2012 по 30.11.2021 до 30.11.2021 (включительно)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды, Выдан 13.03.2012 Дополнительное соглашение от 06.06.2016 к Договору субаренды нежилого помещения, Выдан 13.03.2012 Дополнительное соглашение к Договору субаренды от 13.03.2012, Выдан 17.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.11.2009 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/126/2009-108
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от30.04.2010г. к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК , Выдан 30.04.2010 Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, Выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, Выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, Выдан 08.04.2019 Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, Выдан 28.02.2020 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, Выдан 01.04.2009

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	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 4 Лист 5

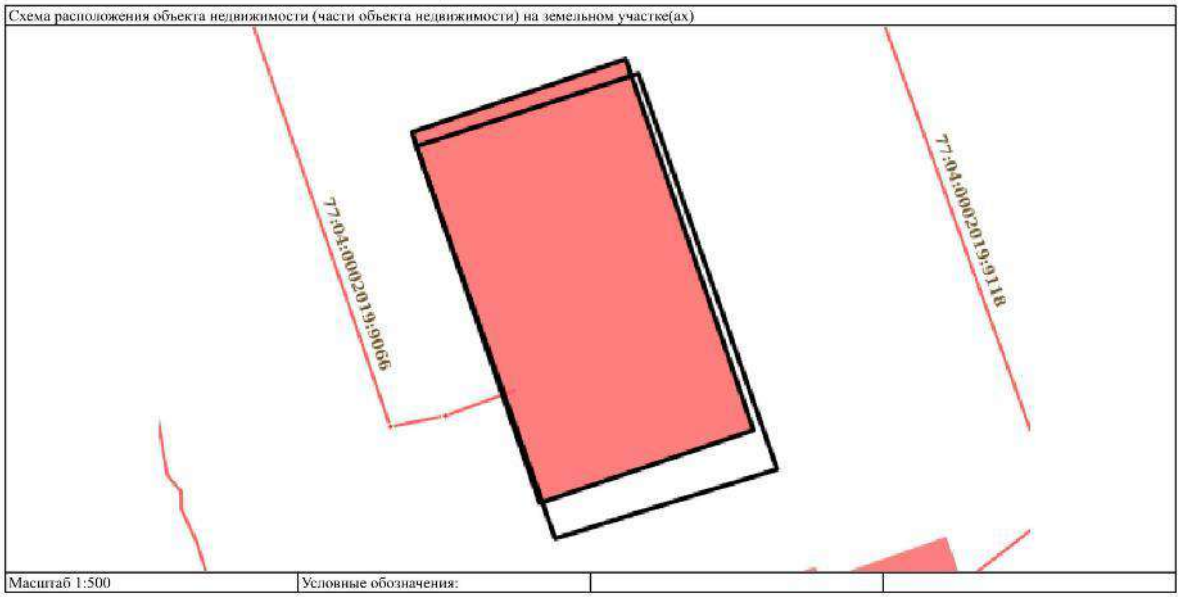
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

1

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгорБТИ
Адрес (местоположение):	Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, м2:	990.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб:	98524263.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002019:12
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002019:8256
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Колодезева Татьяна Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Науменко Николай Иванович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

2

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Науменко Николай Иванович, 08.06.1949, г. Жданов Донецкой обл., Российская Федерация, СНИЛС 031-880-565 50 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4511 №111551, выдан 19.04.2011, отделом УФМС России по гор. Москве по району Южное Бутово kolodezewa@mail.ru, 117041, Москва г, г. Москва, ул. Остафьевская, двлд. 54, к. 2
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 77:04:0002019:1093-77/051/2020-7 30.12.2020 16:57:17
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи нежилого здания, Выдан 03.12.2020 Колодезева Т.А. нотариус г. Москвы Документ нотариально удостоверен: 03.12.2020 Колодезева Т.А. 5476420
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2015 13:01:24	
	номер государственной регистрации:	77-77/004-77/004/049/2015-864/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.11.2015 16 лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещения	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Чужих Валентина Васильевна Науменко Максим Николаевич	
	основание государственной регистрации:	Договор перенайма нежилого помещения, Выдан 12.10.2015 Договор, Выдан 01.04.2009	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.

Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	03.05.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/080/2012-338
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.05.2012 по 30.11.2021 до 30.11.2021 (включительно)
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
		основание государственной регистрации:	Договор субаренды, Выдан 13.03.2012 Дополнительное соглашение от 06.06.2016 к Договору субаренды нежилого помещения, Выдан 13.03.2012 Дополнительное соглашение к Договору субаренды от 13.03.2012, Выдан 17.01.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.3	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.11.2009 00:00:00
		номер государственной регистрации:	77-77-04/126/2009-108
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от30.04.2010г. к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК , Выдан 30.04.2010 Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, Выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, Выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, Выдан 08.04.2019 Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, Выдан 28.02.2020 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, Выдан 01.04.2009

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	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 4 Лист 5

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

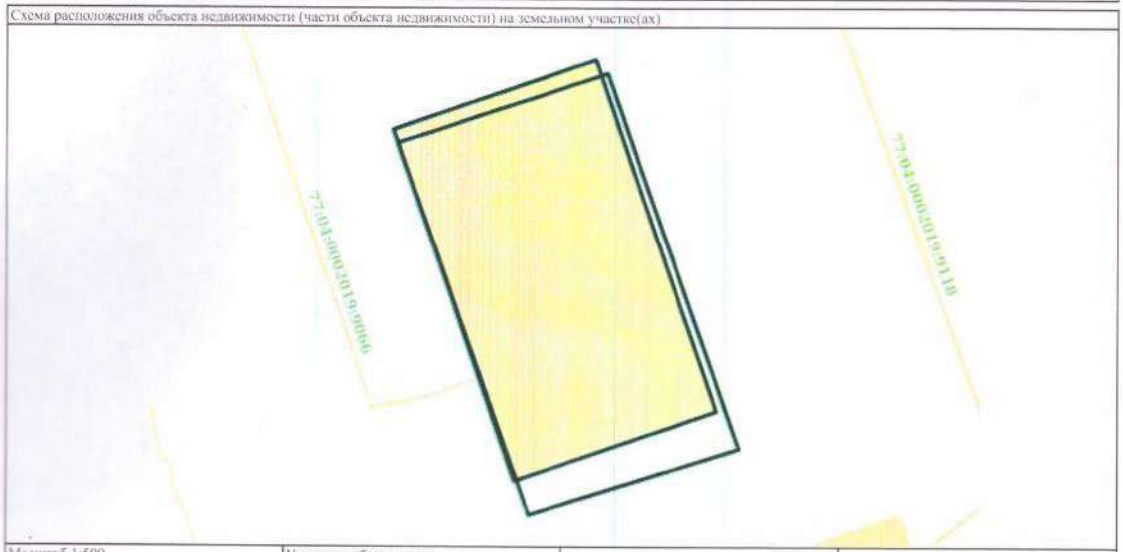
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

30 декабря 2020г.

Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 (пять) листов

Российская Федерация
город Москва
Двенадцатого января две тысячи двадцать первого года

Я, Колодезева Татьяна Анатольевна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная 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: № 77/266-н/77-2021-1-36.

Уплачено за совершение нотариального действия: 750 руб.

Т.А. Колодезева

77 А Г 5476422

ДОГОВОР
купли-продажи нежилого здания.

Российская Федерация
город Москва.
Третьего декабря две тысячи двадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЭНДИ Ком.», место нахождения: 109125, город Москва, квартал Волжский Бульвар 95-й, корпус 7, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №46 по г.Москве 19 февраля 2004 года с присвоением основного государственного регистрационного номера **(ОГРН): 1047796100153, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7725504294**, код причины постановки на учет (КПП): 772201001, Устав утвержден Протоколом общего собрания участников ООО "ВЭНДИ Ком" № 02/2012 от 17 июля 2012 года, зарегистрирован Межрайонным инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 26 июля 2012 года, ГРН: 2127747347539, выписка из ЕГРЮЛ, сформированная в электронной форме на официальном сайте ФНС России и полученная с использованием телекоммуникационной сети Интернет по состоянию на 03 декабря 2020 года под № ЮЭ9965-20-312104868, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, **в лице генерального директора Науменко Максима Николаевича**, 29 ноября 1976 года рождения, место рождения: гор. Архангельск, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 11 04 199985 выдан отделом внутренних дел Октябрьского округа города Архангельска 23 декабря 2003 года, код подразделения: 292-001, зарегистрированного по месту жительства по адресу: город Москва, улица Остафьевская, домовладение 54, корпус 2 , действующего на основании Протокола № 1-2011 внеочередного собрания Участников общества ООО "ВЭНДИ Ком" от 07.02.2011 года, далее именуемое по тексту **«Продавец»**, и

Науменко Николай Иванович, 08 июня 1949 года рождения, место рождения: г. Жданов Донецкой обл., гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 45 11 111551 выдан отделом УФМС России по гор. Москве по району Южное Бутово 19 апреля 2011 года, код подразделения: 770-124, зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Москва, улица Остафьевская, дом вл. 54, корпус 2, СНИЛС: 031-880-565 50, ИНН: 292600529096, являющийся индивидуальным предпринимателем, запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя внесена в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 21 февраля 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером индивидуального предпринимателя **(ОГРНИП): 313774605200627**, что подтверждается выпиской из ЕГРИП, сформированной в электронной форме на официальном сайте ФНС России и полученной с использованием телекоммуникационной сети Интернет по состоянию на 03 декабря 2020 года под № ИЭ9965-20-234884738, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью,

Копнев Михаил Васильевич, 12 января 1973 года рождения, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 45 18 493260 выдан ГУ МВД России по г. Москве 16 марта 2018 года, код подразделения: 770-118, зарегистрированный по месту жительства по адресу: город Москва, шоссе Очаковское, дом 8, корпус 1, квартира 51, СНИЛС: 105-246-359 27, ИНН: 772914520458, являющийся индивидуальным предпринимателем, запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя внесена в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей 27 декабря 2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером индивидуального предпринимателя **(ОГРНИП): 306770000568006**, что подтверждается выпиской из ЕГРИП, сформированной в электронной форме на официальном сайте ФНС России и полученной с использованием телекоммуникационной сети Интернет по состоянию на

03 декабря 2020 года под № ИЭ9965-20-234892033, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью, далее именуемые по тексту **«Покупатели»**,

вместе далее именуемые **«Стороны»**, действуя добровольно, понимая значение совершаемой сделки, права и обязанности, вытекающие из нее, последствия нарушения ее условий, руководствуясь принципами, определенными ст. ст. 421, 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору (далее по тексту – **«Договор»**) Продавец обязуется передать в собственность Покупателей нежилое здание, находящееся по адресу: **г. Москва, р-н Текстильщики, кв-л Волжский Бульвар 95 (девяносто пять)-й, корп. 7 (семь)**, (далее по тексту – **«Нежилое здание»**), а Покупатели обязуются принять нежилое здание в собственность и оплатить за него денежную сумму, определенную настоящим Договором.

Покупатели приобретают Доли в праве собственности на нежилое здание в равном соотношении:

Науменко Николаю Ивановичу – 1/2 (одну вторую) долю в праве собственности на нежилое здание;

Копневу Михаилу Васильевичу – 1/2 (одну вторую) долю в праве собственности на нежилое здание.

Кадастровый номер Нежилого здания **77:04:0002019:1093**. Нежилое здание имеет общую площадь **990,6 (девятьсот девяносто целых шесть десятых) кв. м**, состоящее из **одного этажа**. **Кадастровая стоимость Нежилого здания составляет 98 524 263 (Девяносто восемь миллионов пятьсот двадцать четыре тысячи двести шестьдесят три) рубля 71 копейка.**

2. Нежилое здание принадлежит Продавцу на основании **Договора купли-продажи недвижимости, заключенного 10 апреля 2006 года в простой письменной форме, зарегистрированного 10 мая 2006 года в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Москве за № 77-77-04/039/2006-626.**

Согласно регистрационной записи Единого государственного реестра недвижимости **№ 77-77/004-77/004/049/2015-864/3** от **27 ноября 2015 года** в отношении Нежилого здания зарегистрировано ограничение (обременение) права – аренда на основании договора аренды нежилого помещения **№ 01/09 АВК от 01 апреля 2009 года.** Договор перенайма жилого помещения от **12 октября 2015 года**. Срок ограничения (обременения), права и обязанности собственника определены данным договором (16 лет с дату подписания сторонами акта приема-передачи помещения).

Согласно регистрационной записи Единого государственного реестра недвижимости **№ 77-77-04/126/2009-108 от 10 ноября 2009 года** в отношении Нежилого здания зарегистрировано ограничение (обременение) права – субаренда на основании договора ВК субаренды № 1/2009 от **01 апреля 2009 года**, дополнительное соглашение от **08 июля 2016 года № 7** к Договору субаренды нежилого помещения от 01 апреля 2009 года **№ 1/2009 ВК**; дополнительное соглашение **№ 6 от 01 декабря 2015** года к Договору субаренды нежилого помещения от **01 апреля 2009 года № 1/2009 ВК**. Срок ограничения (обременения), права и обязанности собственника определены данным договором до 30 ноября 2021 года включительно.

Согласно регистрационной записи Единого государственного реестра недвижимости **№ 77-77-04/080/2012-338 от 03 мая 2012 года** в отношении Нежилого здания зарегистрировано ограничение (обременение) права – субаренда на основании договора аренды, удостоверенного **13 марта 2012 года**, зарегистрированного **03 мая 2012 года № 77-77-04/080/2012-338**, дополнительное соглашение от **06 июня 2016 года** к Договору субаренды нежилого помещения от **13 марта 2012 года**. Срок ограничения (обременения), права и обязанности собственника определены данным договором до 30 ноября 2021 года включительно.

3. Право собственности Продавца на объект недвижимости, наличие обременений/ограничений и кадастровая стоимость объекта недвижимости подтверждаются Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде на официальном сайте Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии», по состоянию на **02 декабря 2020 года** за **№ 99/2020/363705360**, полученной по запросу нотариуса посредством телекоммуникационной сети Интернет, подписанной усиленной квалифицированной электронно-цифровой подписью.

77 А Г 5476423

4. По обоюдному согласию Стороны оценивают нежилое здание в размере **80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек**. Покупатели обязуются передать Продавцу указанную сумму следующим образом: **ежемесячно, начиная со следующего месяца после дня перехода права собственности на Нежилое здание к Покупателям в рассрочку в размере 333 333 (Триста тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки, по 166666 (сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп. каждым Покупателем, в течение 240 (двухсот сорока) месяцев равными долями безналичным расчетом по реквизитам Продавца:**

Получатель: ООО «ВЭНДИ Ком.» (ОГРН 1047796100153, ИНН 7725504294), р/с 40702810200000004283 в ТКБ Банк (ПАО) г. Москва, к/с 30101810800000000388, БИК 044525388.

На оставшуюся сумму задолженности по Договору подлежат начислению проценты в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ, существующей на день уплаты процентов, со дня перехода права собственности по день полного погашения задолженности. Сумма процентов за прошедший период подлежит выплате ежемесячно, одновременно с выплатой очередного платежа в погашение задолженности.

При этом, оплата стоимости Нежилого здания и подлежащих оплате процентов осуществляется Покупателями в равных долях – по ½ (одной второй) каждого платежа - по 166666 (сто шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп. каждым Покупателем.

Покупатели вправе осуществлять выплату стоимости Нежилого здания досрочно.

Стороны договорились о том, что в соответствии с **п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога на нежилое здание у Продавца не возникает**.

Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием Договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены нежилого здания и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

5. Представитель Продавца заверяет, что право собственности на нежилое здание приобретено на основании достоверных, надлежаще оформленных документов, а также, что до заключения Договора нежилое здание никому не отчуждено, не обещано, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, право собственности Продавца на нежилое здание никем не оспаривается.

Продавец несет ответственность за достоверность указанных в данном пункте сведений, а также за подлинность правоустанавливающих и других предоставленных документов на нежилое здание.

6. Обществом с ограниченной ответственностью «ВЭНДИ Ком.» представлены все необходимые документы, подтверждающие принятие в надлежащем порядке решения о заключении Договора на указанных в нем условиях, а также подтверждающие одобрение данной сделки в качестве крупной.

Согласие супруги Науменко Николая Ивановича на заключение Договора, удостоверенное 26 ноября 2020 года Кузнецовой Юлией Александровной, нотариусом города Москвы, в реестре за № 77/2147-н/77-2020-6-789, оформлено в установленном законом порядке и представлено к моменту подписания Договора.

Согласие супруги Копнева Михаила Васильевича на заключение Договора, удостоверенное 30 ноября 2020 года Щукиной Натальей Станиславовной, нотариусом города Москвы, в реестре за № 77/636-н/77-2020-11-343, оформлено в установленном законом порядке и представлено к моменту подписания Договора.

7. Передача нежилого здания Продавцом и принятие ее Покупателями осуществляется в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. Продавец передает нежилое здание в пригодном для использования состоянии, не обремененной правами третьих лиц, за исключением тех, которые указаны в настоящем договоре, и задолженностями по коммунальным платежам, в течение **5 (пяти) календарных дней** с даты получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права общей долевой собственности Покупателей на Доли нежилого

здания. Обязательство Продавца передать нежилое здание Покупателям считается исполненным с момента подписания акта приема-передачи.

Уклонение одной из Сторон от подписания акта приема-передачи на условиях, предусмотренных Договором, считается отказом соответственно Продавца от исполнения обязанности передать имущество, а Покупателей – обязанности принять имущество.

В случае неисполнения Продавцом обязанности по передаче нежилого здания применяются правила, предусмотренные статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Продавец обязуется с даты подписания Договора до передачи нежилого здания Покупателям не ухудшать состояния Нежилого здания, не сдавать передаваемую недвижимость в аренду, безвозмездное пользование, не обременять правами третьих лиц. До подписания акта приема-передачи нежилого здания риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимости и ответственность за ее сохранность несет Продавец, он также обязан до момента передачи нежилого здания Покупателям оплачивать в полном объеме налоги на недвижимость, все услуги коммунальных служб, абонентскую плату за пользование телефонным номером (при его наличии), в том числе за междугородние и международные переговоры.

Покупатели удовлетворены качественным состоянием приобретаемой недвижимости, осмотрели ее до подписания настоящего договора, каких-либо дефектов и недостатков, о которых Покупателям не было сообщено, ими не обнаружено.

9. Переход права собственности и право общей долевой собственности по Договору подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Право общей долевой собственности нежилого здания возникает у Покупателей с момента ее государственной регистрации.

Стороны по соглашению устанавливают, что нотариус после удостоверения Договора незамедлительно, не позднее окончания дня, в который удостоверен Договор, представляет в электронной форме заявление о государственной регистрации прав по Договору и прилагаемые к нему документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Возражений против подачи такого заявления нотариусом у Сторон не имеется, при этом Покупатели на основании ч. 8 ст. 22 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате при подписании Договора вносят нотариусу наличными сумму государственной пошлины за регистрацию прав в возмещение расходов нотариуса по ее оплате со своего счета.

В случае уклонения одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности, право общей долевой собственности на имя Покупателей может быть зарегистрировано на основании судебного решения, при этом Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

10. В соответствии со ст. 223, 244, 246, 247, 249, 251, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, после регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве **Покупатели приобретают право общей долевой собственности:**

Науменко Николай Иванович – 1/2 (одну вторую) долю в праве собственности;

Копнев Михаил Васильевич – 1/2 (одну вторую) долю в праве собственности на Нежилое здание, находящийся по адресу: г. Москва, р-н Текстильщики, кв-л Волжский Бульвар 95 (девяносто пять)-й, корп. 7 (семь), а также у сторон в соответствующей доле возникает право собственности на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, состоящем из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, крыш, несущих и ненесущих конструкций, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри Нежилого здания, а также земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, пропорционально размеру общей площади Нежилого здания. Правообладатели пропорционально доле в праве собственности принимают на себя обязанности по уплате налога на недвижимость и бремя содержания Нежилого здания и общего имущества. Доля расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве собственности на общее имущество.

11. Договор считается исполненным при выполнении Сторонами следующих условий:

3

77 А Г 5476425

– передачи Покупателями денег за приобретаемую Долю нежилого здания Продавцу в сумме, указанной в п. 4 Договора.

– передачи Продавцом Доли нежилого здания Покупателям по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12. Стороны, в том числе представители Сторон, заверяют в присутствии нотариуса, что они в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, что они действуют добросовестно и разумно, заключают Договор по своей воле, свободны в определении любых, не противоречащих законодательству условий Договора, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для них кабальной сделкой.

13. Стороны, в том числе в лице своих представителей, заверяют, что не признаны банкротами, в отношении Сторон не возбуждалось и не ведется дел о банкротстве. Стороны не имеют долгов и любых других неисполненных обязательств, которые могут повлечь за собой возбуждение в отношении них дела о банкротстве и/или о взыскании денежных средств. Сторонам ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротами, в отношении Сторон не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего на Нежилое здание может быть наложен арест и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Стороны, в том числе в лице своих представителей, заверяют, что в состоянии исполнить денежные обязательства и не отвечают признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества в соответствии с гл. X Федерального закона от 26.10.2002 № 127 ФЗ (в редакции от 27.07.2015) «О несостоятельности (банкротстве)», а также сообщают, что с заявлениями в арбитражный суд о признании их банкротами не обращались.

14. Содержание сделки, её последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей Гражданского кодекса Российской Федерации: 131, 163, 165, 165.1, 174.1, 178, 179, 246, 247, 249, 251, 288, 289, 290, 302, 431.2, 450, 454, 460, 461, 549, 550, 551, 556, 557 Сторонам нотариусом разъяснены, ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам разъяснены и соблюдены.

15. Расходы по заключению Договора и государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое здание в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве оплачивает Покупатели.

16. Договор прочитан нотариусом вслух и содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения Договора.

17. Договор составлен и подписан Сторонами в четырёх экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса Нотариального округа - города Москва Колодезевой Татьяны Анатольевны по адресу: 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, д. 12, офис 1024, и по экземпляру выдается участникам Договора.

Текст Договора зачитан его участникам вслух.

Науменко Максим Николаевич

Науменко Николай Иванович

Тронев Матвей Васильевич

Российская Федерация
город Москва
Третьего декабря две тысячи двадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Колодезевой Татьяной Анатольевной, нотариусом города Москвы.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность и правоспособность проверены.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 77/266-н/77-2020-1-1249.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 100000 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 6000 руб.

Т.А. Колодезева

Всего прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 3 (три) листов

федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

10.08.2011 № 77/501/11-43523

1	Кадастровый номер 77:04:0002019:12			2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: —			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007			
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ПОД ОВОЩНОЙ МАГАЗИН							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 1100 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 30764888	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 27968.08	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:04:0002019:12 равнозначен кадастровому номеру 77:04:02019:012. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —					

Инженер 1-й категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Д.В. Петрушин
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

10.08.2011 № 77/501/11-43523

1	Кадастровый номер 77:04:0002019:12	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:500		Условные знаки:		

Инженер 1-й категории
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Д.В. Петрушин
(инициалы, фамилия)

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09 августа 2012 г. № 4064

Об уточнении границ земельного участка с кадастровым номером 77:04:0002019:12

В соответствии со ст.25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», ст.4 Закона города Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», постановлениями Правительства Москвы от 11 марта 2011 № 65-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом земельных ресурсов города Москвы»:

1. Уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 77:04:0002019:12 (Приложение 1).
2. Установить разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 77:04:0002019:12 – объекты размещения организаций розничной торговли продовольственным, непродовольственными группами товаров (1.2.5).
3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

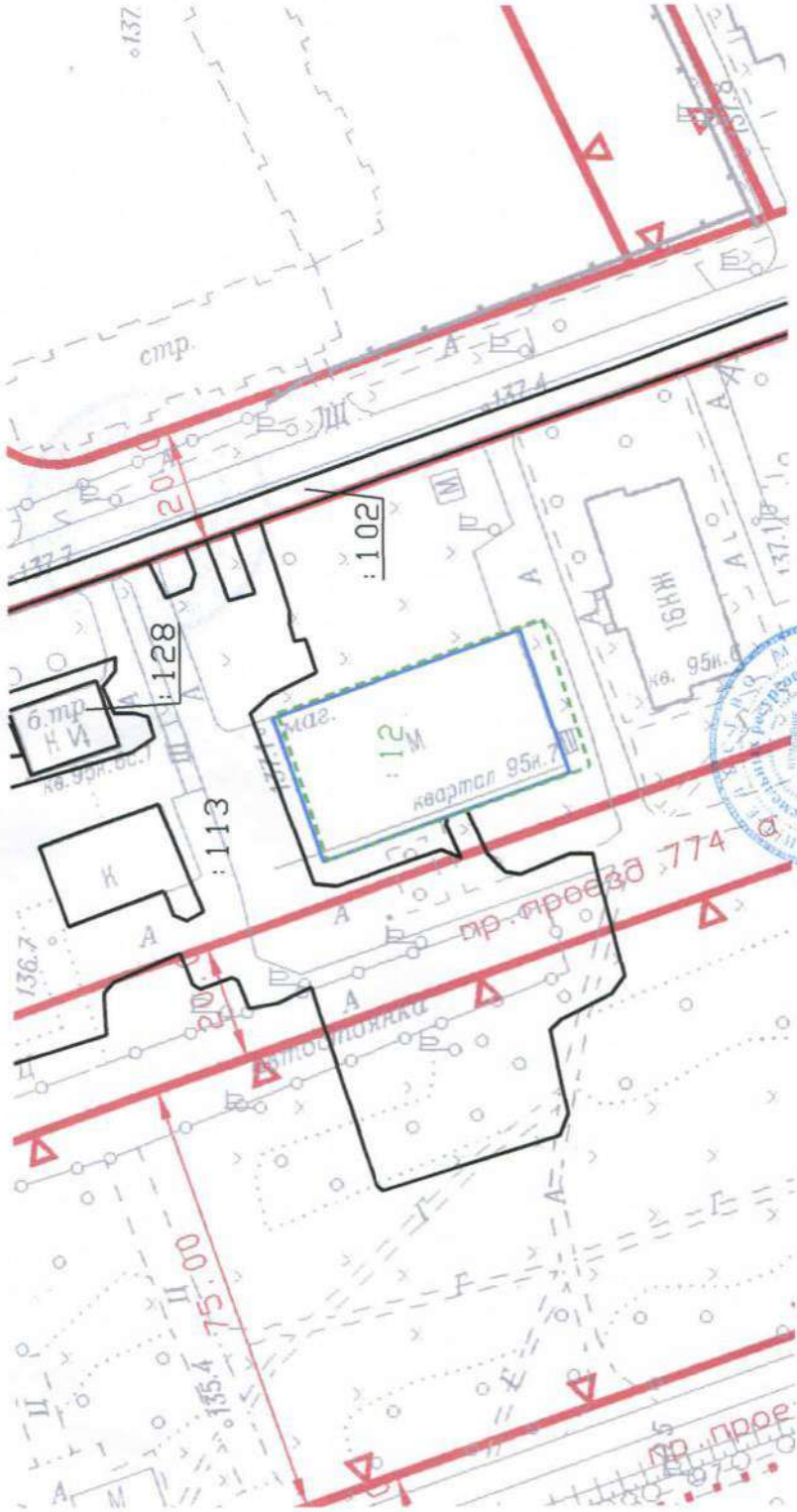
Заместитель руководителя **А.В.Прохоров**

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ Департамент земельных ресурсов города Москвы УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ

Схема расположения земельного участка по адресу: г.Москва, Волжский бульвар, квартал 95, корп.7 на кадастровой карте территории

Кадастровый квартал № 77:04:0002019

Учетный номер ДЗР 04/01/04512



Номенклатура листов плана масштаба 1:2000: **А-VI-16**

Масштаб **М 1:1000**

Граница земельного участка нанесена по цифровому топографическому плану М 1:2000

Начальник УРЗ ЮВАО

М.П. (подпись)

С.И. Левакова

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Департамент земельных ресурсов города Москвы
УПРАВЛЕНИЕ ДЕЛАМИ

Прошнуровано и скреплено
печатью 27(два) листа
Начальник отдела по учету
распорядительных документов
Т.В.Дородинова
09 АВГ 2012

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу: Волжский бульвар кв.95
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл.(вл.) ----- дом -----
нужное подчеркнуть

корпус 7 строение(сооружение) -----
нужное подчеркнуть

квартал № 3050 Юго-Восточное АОг.Москвы

2 Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Разрешение на возведение
строен. № -----
пристр. к корп.7

Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено

« 17 » 05 2012 г.

Исполнитель Владимирова О.С.

Проверил

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА

« 17 » 05 2012 г.

План снял Владимирова О.С.

Проверил Корешина С.Н.

« 10 » 07 2012 г.

Масштаб 1:500

АРХИВНАЯ КОПИЯ

8 ~~88~~

Форма № 111

РСФСР

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ г. МОСКВЫ

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ
по приемке здания в эксплуатацию

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ
г. МОСКВЫ

9

Приложение 5

УТВЕРЖДЕН

_____ и № решения (приказа, постановления)

и др.) _____ должность лица, подписавшего решение (приказ, постановление и др.)

А К Т

государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатации

от "29" декабря 198__ г. Волжский б-р 95 корп. 6
(местонахождение объекта)

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная решение (приказом, постановлением и др.) от

"30" ноября 1988 г. № 117

Исполком Жрановского райсовета
(наименование органа, назначившего комиссию)

в составе: (указываются кроме нижепоименованных все представители

других органов и организации, участвующие в установленном порядке в качестве членов комиссии согласно главы СНиП Ш-3-81 пп.4.13 и 4.14)

председателя Федорова С.Ю. зам. пред. исполкома
(ф.и.о.) (должность)

и членов комиссии-представителей:

Заказчика (застройщика)

Кальченко А.Н. зам. нач. ОТК ГУНС-7
(ф.и.о.) (должность)

эксплуатационной организации

Дюдова В.М. гл. инженер Жрановского ОРТО

генерального проектировщика

_____ _____

генерального подрядчика

Сергин В.В. нач. ск. СУ-119 МПТМ

_____ _____

-3-

- 2 -

органов государственного санитарного надзора	Носкова Н.В. гл. врач СЭС
органов государственного пожарного надзора	Сахненко А.И. госинспектор
исполкома районного (городского) Совета народных депутатов (по объектам производственного назначения) или органов госархстройконтроля, районного архитектора (по объектам жилищно-гражданского назначения	Малютино см. ниж. исполкома
технической инспекции труда соответствующего ЦК или совета профсоюзов (по объектам производственного назначения)	---------- ----------
профсоюзной организации заказчика (застройщика) или эксплуатационной организации (по объектам производственного назначения) или профсоюзной организации заказчика (застройщика) или соответствующего совета профсоюзов (по объектам жилищно-гражданского назначения)	---------- ----------
финансирующего банка (по объектам производственного назначения)	---------- ----------
органов по регулированию использования и охране вод системы Минводхоза СССР (по объектам производственного назначения	---------- ----------
Лебединский межрайонный орган	Мартынов И.И. зам. нач-ка

-4-

10

- 3 -

Руководствуясь правилами, изложенными в главе СНиП III-3-81, УСТАНОВИЛА:

I. Заказчиком (подрядчиком совместно с заказчиком) ТУРС-7 Главуноса Мосгорисполкома и СУ-119 тр. МПМ
(Указать наименование и ведомственную подчиненность)

предъявлен к приемке в эксплуатацию новое строительство магазин "Овощи-фрукты"
(Указать наименование объекта и вид строительства (новое, расширение, реконструкция, техническое перевооружение))

по адресу: Волжский бульвар св 95 е 7
(Указать область, район, населенный пункт, микрорайон, квартал, улицу, № дома (корпуса))

2. Строительство произведено на основании решения (приказа, постановления и др.)
от "6" марта 1988 г. № 306-НС Управления государственного архитектурно-строительного контроля г. Москвы
(Указать наименование органа, вынесшего решение)
и в соответствии с разрешением на производство строительно-монтажных работ (для объектов жилищно-гражданского назначения)
от "_____" _____ 198__ г. № _____
(Указать наименование органа, выдавшего разрешение)

3. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком СУ-119 тр. Мосгоммонтаж
(Указать наименование и его ведомственную подчиненность)
, выполнившим монтаж тр и ресв с-ний
(Указать вид работ)
и субподрядными организациями СУ-214 ОСК-4; СМНУ-4 МПМ СМНУ тр МПМ
(Указать все организации, ведомственную подчиненность и виды работ, выполненные каждой организацией; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)
монтаж внутренних и наружных коммуникаций

-5-

- 4 -

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком Мосгипроект-1, мастерская № 14
(Указать наименование и его ведомственную подчиненность)
выполнившим - (Указать части или разделы документации)
и субподрядными организациями
(Указать все организации, ведомственную подчиненность и выполненные части и разделы документации; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

5. Исходные данные для проектирования выданы
(Указать научно-исследовательские и изыскательные организации, ведомственную подчиненность организаций, тематику исходных данных; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

6. Строительство объекта осуществлялось по проекту (типовому, индивидуальному, повторно применяемому) повторно применяемому
(Указать № проекта, № серии (по типовым проектам); для индивидуального проекта по объектам жилищно-гражданского назначения указать наименование органа, разрешившего применение такого проекта)

11

- 5 -

7. Проектно-сметная документация утверждена _____

(Указать наимен. органа, утвердившего (перутвердившего) проектно-сметную документацию по объекту (очереди, пусковому комплексу)

"____" _____ 198__ г. № _____

8. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:

начало работ май 1988 (месяц, и год) окончание работ декабрь 1988 (месяц и год)

при продолжительности строительства (мес.):

по норме (или ПОС) _____ фактически 8

9. Государственной приемочной комиссии представлена документация в объеме, ~~ххх~~ предусмотренном главой СНиП III-3-81 (п.4.17), перечисленная в приложении к настоящему акту.

10. Предъявленный к приемке в эксплуатацию объект имеет следующие основные показатели по мощности, производительности, производственной площади, протяженности, вместимости, объему, пропускной способности, грузовой способности, количеству рабочих мест и т.п. (заполняется по всем объектам (кроме жилых домов) в единицах измерения соответственно целевой продукции или основным видам услуг)

Наименование	Единица измерения	Показатели мощности, производительности и т.д.			
		по проекту		фактически	
		общая с учетом (ранее принята)	в том числе пускового комплекса или очереди)	общая (с учетом ранее принята)	в том числе пускового комплекса или очереди

Выпуск продукции (оказание услуг), предусмотренной проектом, в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период _____

(Отметить факт начала выпуска продукции с указанием объема) _____

- 6 -

Предъявленный к приемке в эксплуатацию жилой дом имеет следующие показатели:

Наименование	Единица измерения	По проекту	Фактически
А	Б	I	2
Общая (полезная площадь)	м2	951	951
в том числе площадь балконов и террас	"		
Количество этажей	единиц	1	1
Общий строительный объем	м3	3803	3803
в том числе подземной части	"		
Площадь встроенных помещений	м2		

Продолжение

Наименование	По проекту			Фактически		
	кол-во квартир	их площадь, м2		кол-во квартир	их площадь, м2	
		общая	жилая		общая	жилая
А	I	2	3	4	5	6
ВСЕГО квартир						
В том числе:						
однокомнатных						
двухкомнатных						
трехкомнатных						
четырехкомнатных и более						

12

- 7 -

II. Технологические и архитектурно-строительные решения по предъявленному к приемке в эксплуатацию объекту характеризуется следующими данными _____

(Указать кратко технические характеристики объекта по особенностям его размещения, планировке, этажности, основным материалам и конструкциям, инженерному и технологическому оборудованию)

_____

_____

_____

_____

I2. На объекте установлено предусмотренное проектом оборудование в количестве согласно актам о его приемке после индивидуального испытания и комплексного опробования. Перечень указанных актов приведен в приложении к настоящему акту.

I3. Мероприятия по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, охране окружающей природной среды и антисейсмические мероприятия, предусмотренные проектом _____

_____(Указать о выполнении мероприятий)_____

Характеристика мероприятий приведена в приложении к настоящему акту.

I4. Внешние наружные коммуникации холодного и горячего водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения и связи обеспечивают нормальную эксплуатацию объекта и приняты городскими эксплуатационными организациями. Перечень справок городских эксплуатационных организаций приведен в приложении к настоящему акту.

I5. Все недоделки по предусмотренным проектом работам и дефекты, выявленные рабочими комиссиями, устранены.

I6. Работы по озеленению территории и устройству верхнего слоя покрытия подъездных дорог и площадок на территории жилого дома (общежития, детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы) разрешается выполнять в следующие сроки:

Наименование работ	Площадь	Сметная стоимость	Исполнитель	Срок выполнения

- 9 -

Приложения к акту:

1. Перечень субподрядных строительных, субподрядных проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций
2. Перечень документации, предъявленной государственной приемочной комиссии
3. Перечень актов о приемке оборудования после индивидуального испытания и комплексного опробования
4. Перечень мероприятий по охране труда, обеспечению взрывобезопасности, пожаробезопасности, антисейсмичности и по охране окружающей природной среды
5. Перечень оценок качества, строительно-монтажных работ
6. Перечень справок городских эксплуатационных организаций

Председатель государственной комиссии _____ (подпись) /Федоров/

Члены государственной комиссии:

_____ /Холокин/
_____ (подписи) /Дроздов/
_____ /Тарасюк/
_____ /Серова/
_____ /Москова/
_____ /Самоненко/
_____ /Малютин/
_____ /Маринов/
_____ /Поливанов С.П./

Тип. 1 ГПЗ 3. 2560 - 150

Заместитель директора ЦГА Москвы Е.В. Агеева

Прошито и пронумеровано
9 (девять)
лист(ов)
Зам. директора
ЦГА Москвы

ГБУ «ЦГА Москвы»
№ Фонда Т 3
Описи 80
Дела 589
Л.л. 12 об.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование —
1.2
Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	город
	Наименование	Москва
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	кв-л
	Наименование	Волжский Бульвар 95-й
Номер дома	—	
Номер корпуса	7	
Номер строения	—	
Литера	—	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь (тип), 990.6 (значение), кв.м (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства —
1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей —
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1988
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
—
1.9. Примечание:
—

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(наименование органа или организации)

инженер	М.П.	Н. Е. Соловьева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

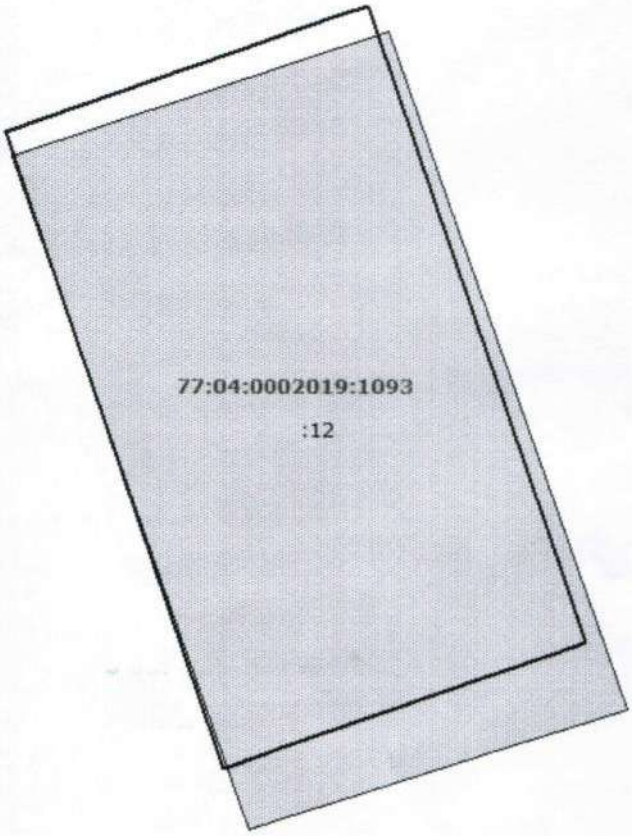
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093

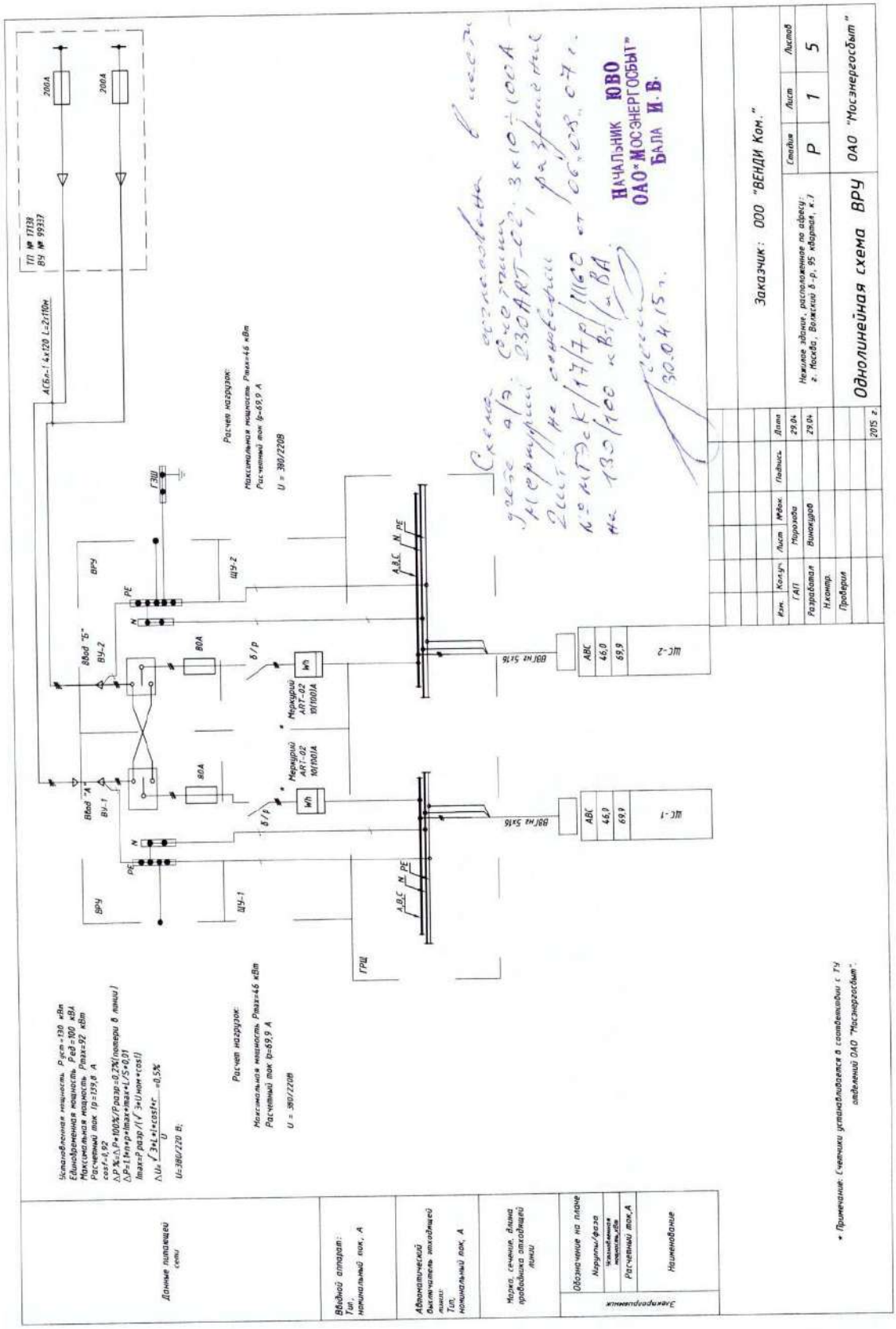
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

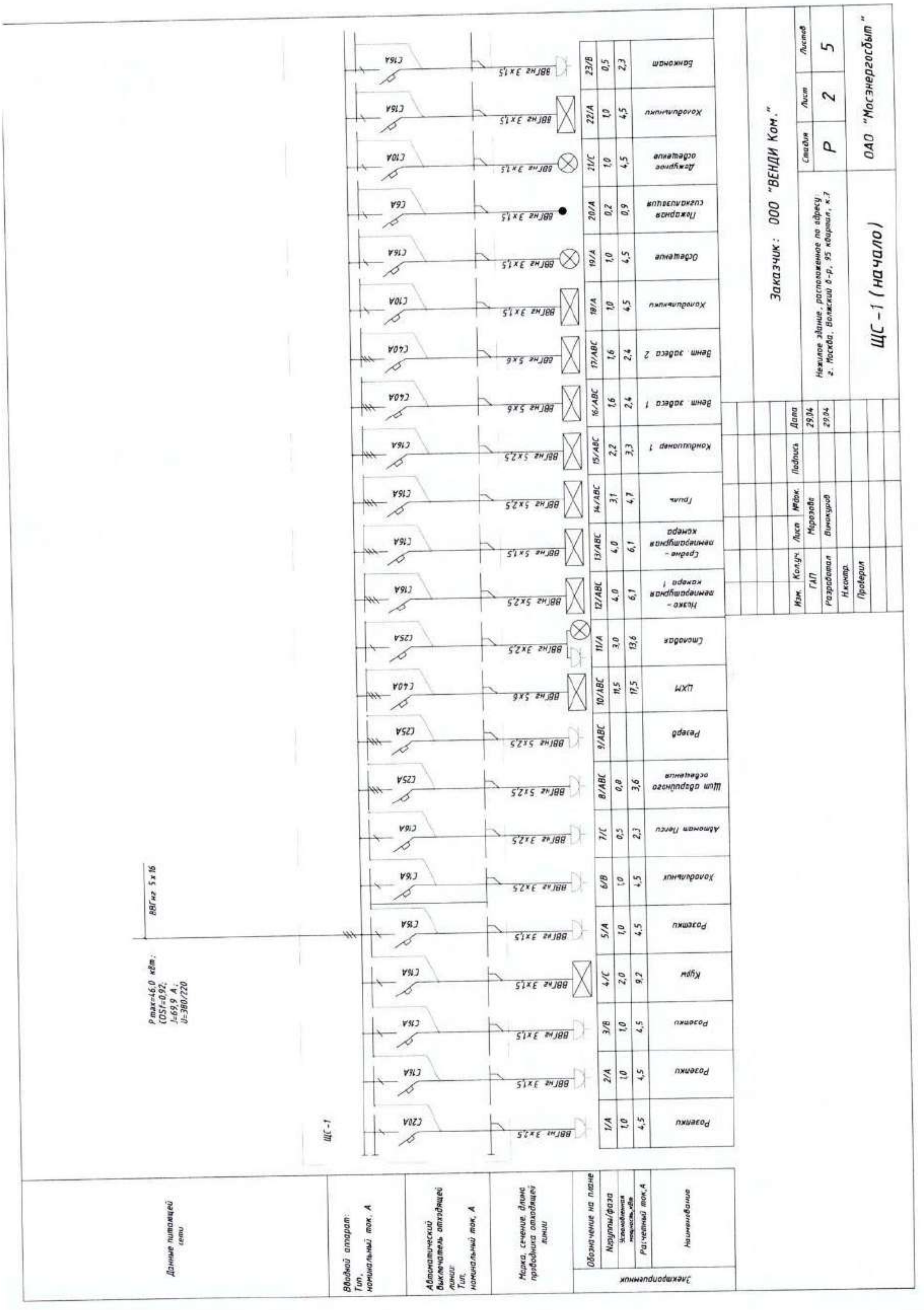
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

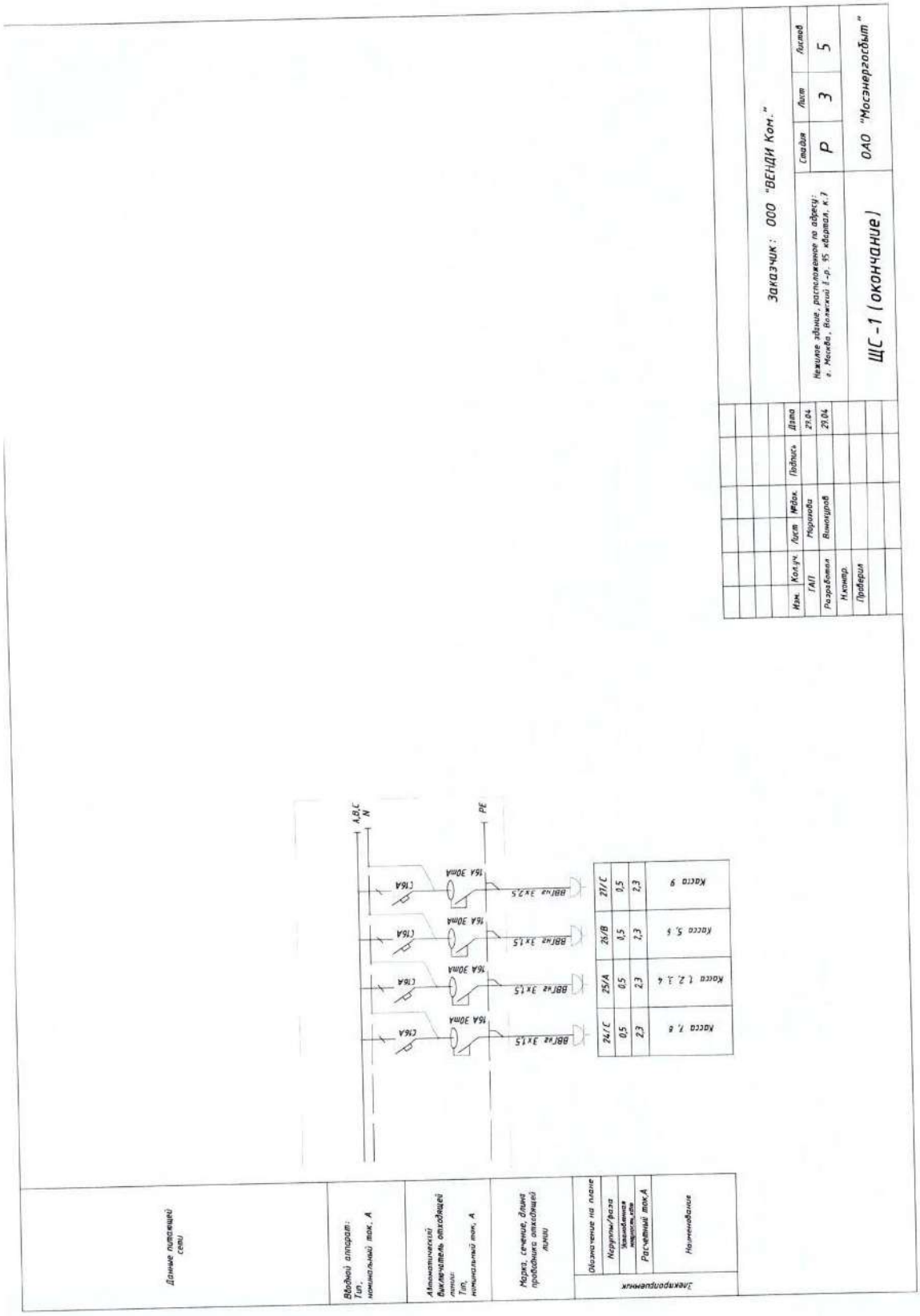


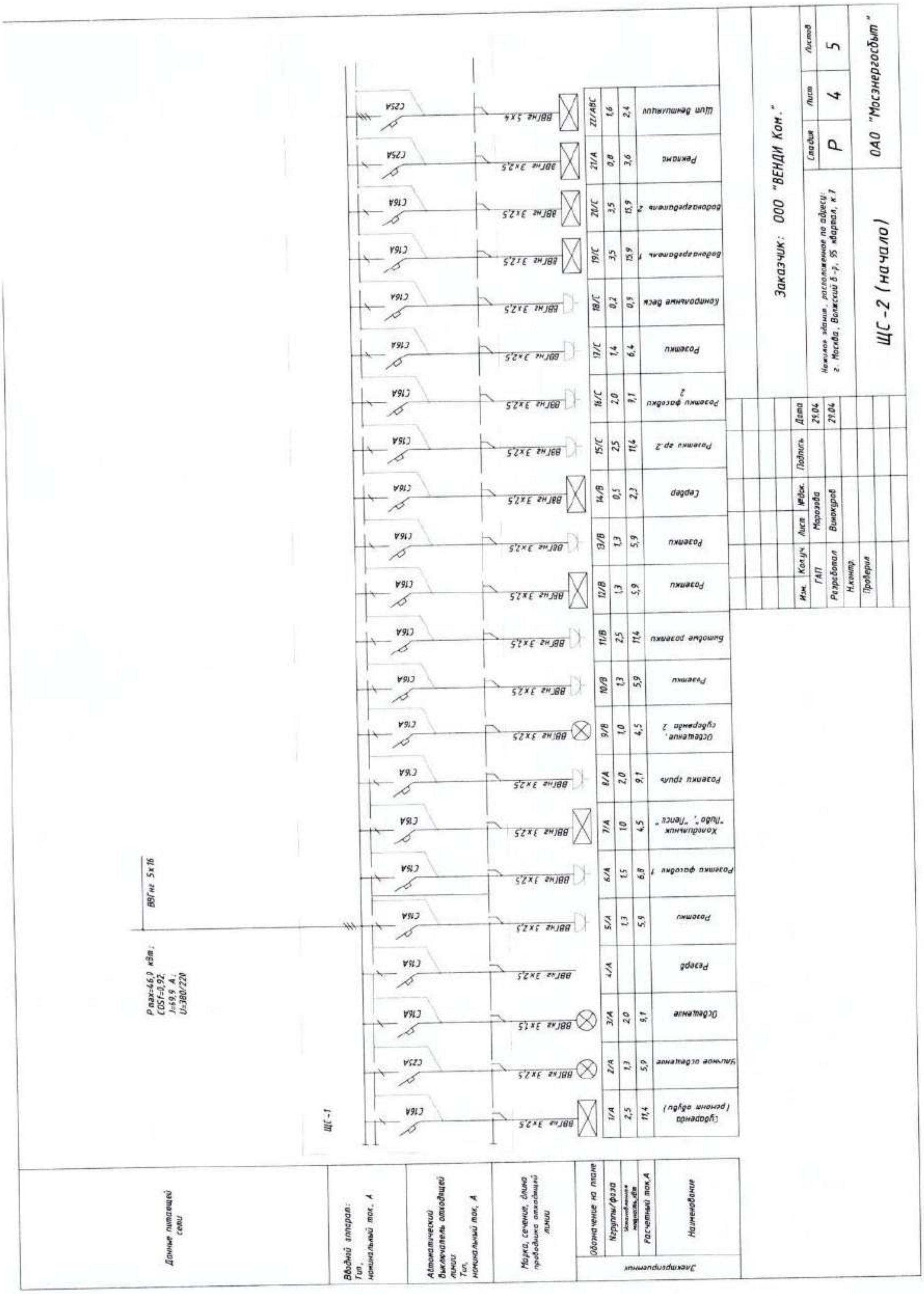
Масштаб 1:400

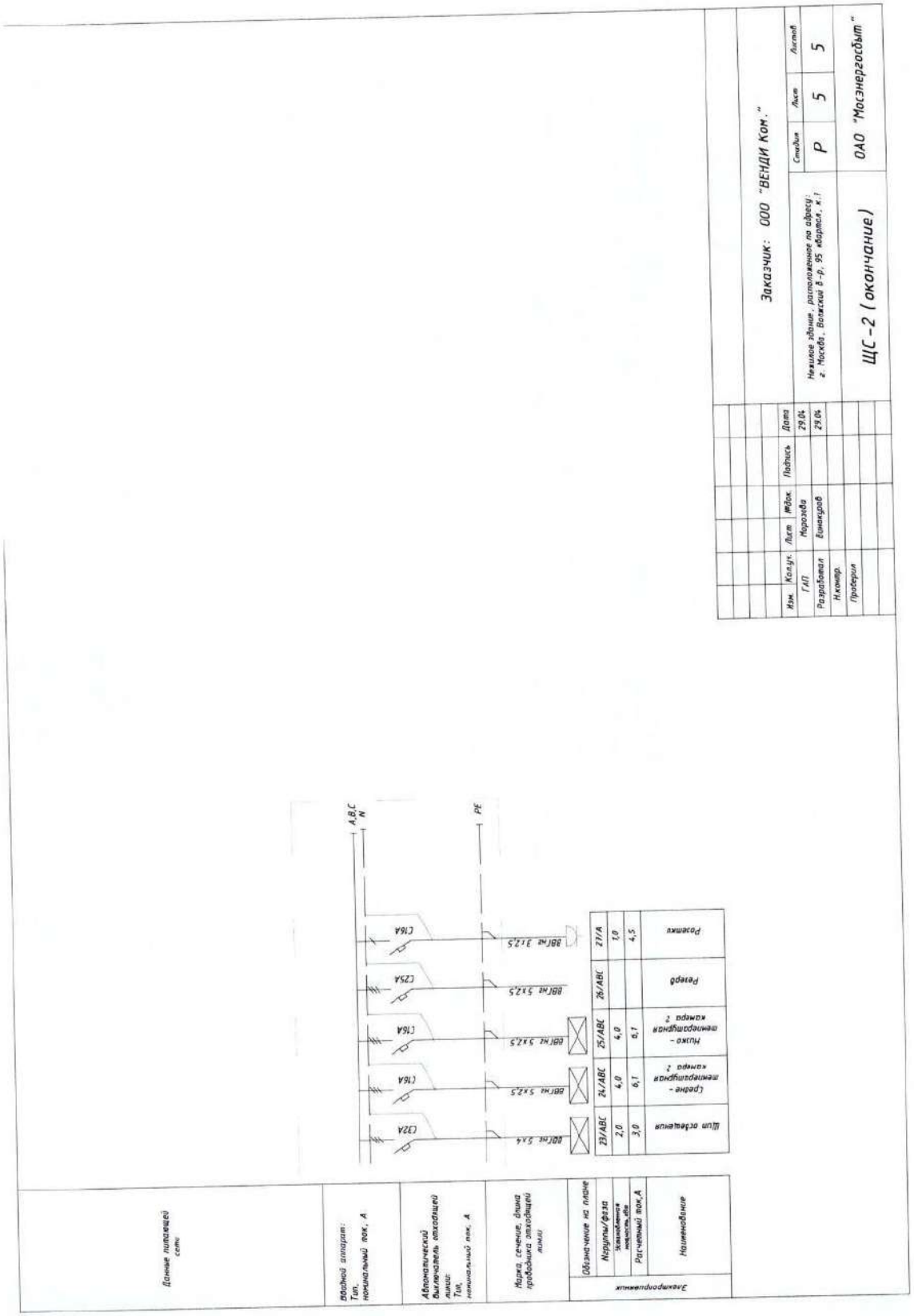
инженер	М.П.	Н. Е. Соловьева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

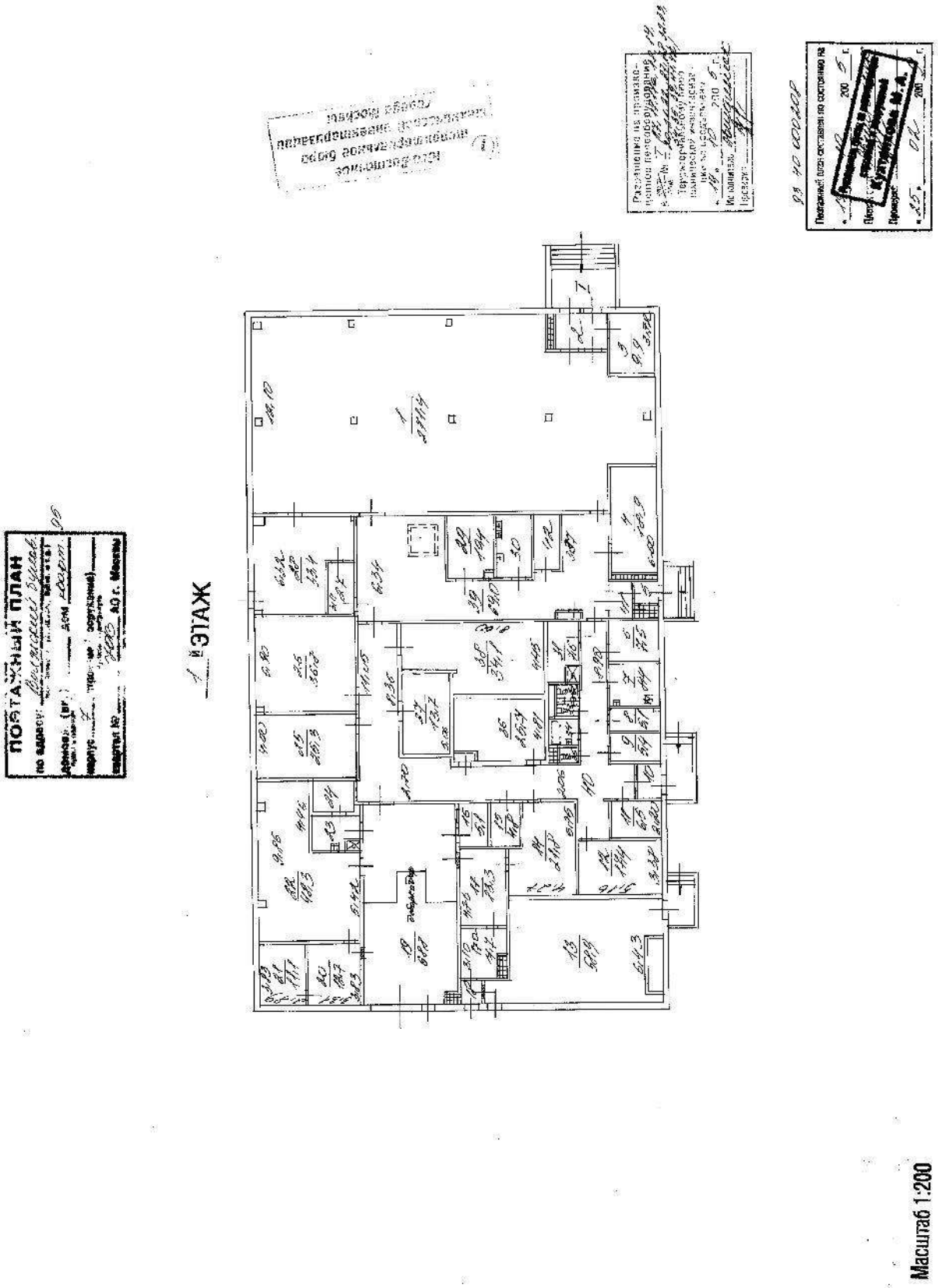

Однолинейная схема ВРУ
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Адрес: г. Москва, Волжский б-р, 95 квартал, к.1
Стадия Р
Лист 1
Листов 5
ОАО "Мосэнергосбыт"
2015 г.
Расчет нагрузок:
Максимальная мощность Pmax=46 кВт
Расчетный ток Ip=69,9 А
U = 380/220В
ВРУ
ГРЩ
ВУ-1
ВУ-2
ВВод "А"
ВВод "Б"
ЩУ-1
ЩУ-2
80А
200А
АСБл-1 4х120 L=2х110м
ТП № 17138
ВЛ № 99337
Меркурий АРТ-02 10/100А
ВВГнг 5х16
ШС-1
ШС-2
ABC
46,0
69,9
Установленная мощность Pуст=130 кВт
Единовременная мощность Pед=100 кВт
Максимальная мощность Pmax=92 кВт
Расчетный ток Ip=139,8 А
cosf=0,92
ΔP%=0,P*100%/Pразр=0,2%(потери в линии)
ΔP=1Mn*pmax*L/S=0,01
Imax=Pразр/(√3*Uном*cosf)
ΔUн √3*L*Ic*cosfнг / U =0,5%
Uн=380/220 В;
Данные питающей сети
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель ответвлений линии: Тип, номинальный ток, А
Марка, сечение, длина проводника ответвлений линии
Электроприемник
Обозначение на плане
Нагрузка/фаза
Установленная мощность, кВт
Расчетный ток, А
Наименование
* Примечание: Счетчики устанавливаются в соответствии с ТУ отделений ОАО "Мосэнергосбыт".
НАЧАЛЬНИК ЮВО ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» БАЛА И.В.
Изм. Кол.уч. Лист №док. Подпись Дата
ГАП Мороховa 29.04
Разработал Винокуров 29.04
Н.контр.
Проверил


Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
ЩС-1 (начало)
ОАО "Мосэнергосбыт"


Данные питающей сети
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель отходящей группы: Тип, номинальный ток, А
Марка, сечение, длина проводников отходящей линии
Электроприемник
Обозначение на плане
Нагрузка/фаза
Наименование помещения
Расчетный ток,А
Наименование
A,B,C
N
PE
16А
16А 30мА
ВВГнг 3х1,5
Кассо 7, 8
24/С
0,5
2,3
Кассо 1, 2, 3, 4
25/А
0,5
2,3
Кассо 5, 6
26/В
0,5
2,3
Кассо 9
27/С
0,5
2,3
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Кон."
Изм.
Кол.уч.
Лист
№док.
Подпись
Дата
ГАП
Разработал
Н.контр.
Проверил
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский 1-р. 55 квартал, к.1
Стадия
Лист
Листов
Р
3
5
ЩС-1 (окончание)
ОАО "Мосэнергосбыт"


Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
ЩС-2 (начало)
ОАО "Мосэнергосбыт"
Стадия
Лист
Листов
Р
4
5


Данные питающей сети
Вводной аппарат: Тип, номинальный ток, А
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип, номинальный ток, А
Марка сечение, длина проводника отходящей линии
Электроприемники
Обозначение на плане
Номера/фаза
Мощность, кВт
Расчетный ток, А
Наименование
A,B,C
N
PE
C32A
C16A
C25A
ВВГнг 3х4
ВВГнг 5х2,5
ВВГнг 3х2,5
Z3/ABC
Z4/ABC
Z5/ABC
Z6/ABC
Z7/A
2,0
4,0
6,1
1,0
3,0
4,5
Щит освещения
Гидро-электрический насос 2
Пожаро-электрический насос 2
Резерв
Розетки
Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."
Изм.
Кол.уч.
Лист
№док.
Подпись
Дата
ГИП
Разработал
Н.контр.
Проверил
Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский б-р, 95 «Корпус, к.1
Стадия
Лист
Листов
Р
5
5
ЩС-2 (окончание)
ОАО "Мосэнергосбыт"


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.09.06	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3050/7		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Юго-восточный		Квартал № 3050	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Волжский бульвар, кварт. 95			
Дом	-	Корпус	7	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	32	на	2005	Год постройки	1988
Материал стен здания	панели алюм. типа "ПТАР"				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц				
Высота потолков	h=2,45				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.12.2004г. N 4007680.

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ Е.А.Егорова

"21" сентября 2006 г.

Заместитель начальника ТБТИ "Юго-Восточное" Рябова Лариса Владимировна

Юго-Восточное ТБТИ №2 Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации ОГРН 1027739606322

М.П.

Исполнитель Борисова В.А.

2006.3.002521

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы ТБТИ "Юго-Восточное" Козлова Маргарита Юрьевна

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Магазин (назначение здания) на (вместимость) 7

по Волжскому бульв., квартал 95 дом № стр. корп. № ЮВ АО г. Москвы

Кварт. № 3050
Инвент. № 7
Шифр фонда Лжсч
Шифр проекта инд

I. Общие сведения

Владелец ООО „ВЗНДИ Ком" S: 990,6 м2

Число этажей 1

Год постройки 1988 перестроено / надстроено в г. Год последнего кап. ремонта 2003 г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши рулонно площадь крыши 1207 кв. м

Фасад окрашен в западных условиях площадь фасадов кв. м

Число лестниц шт.; их уборочная площадь кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. кв. м

Объем 5322 куб. м

Общая площадь по зданию кв. м, в т. ч. общей, без учета балконов и лоджий 901 кв. м

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. кв. м, в т. ч. общей площади, без учета балконов и лоджий — кв. м

жилой площади — кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума кв. м

Юго-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Текущие изменения: количество: жилых комнат	Текущие изменения: общая площадь без учета балконов и лоджий	Текущие изменения: в том числе и жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Текущие изменения: количество: жилых комнат	Текущие изменения: общая площадь без учета балконов и лоджий	Текущие изменения: в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
6	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

ЛИНИЯ СГИБА

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: об. пл. без уч. балк. и лодж.	Текущие изменения: жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: об. пл. без уч. балк. и лодж.	Текущие изменения: жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

I. Нежилые помещения: общая площадь 991 **кв. м**

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
						общая		основная		общая		основная	
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. арен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом.												
	(гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая	484		485									
3	Производственная												
4	Складская	133		92									
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая												
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования												
17	Прочая	74		74									

Итого: 991 651

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Отопление: Центральное: От АГВ	Отопление: Центральное: От ТЭЦ	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От собственной котельной: На газе	Отопление: Центральное: От групп. или кварт. котельной: На твёрд. топливе	Отопление: Центральное: От групп. или кварт. котельной: На газе	Отопление: Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройств.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	ПП		ПП				ПП											ПП							ПП	II

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, (м)	Объём, (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
7	магазин	1		1097,3	4,85	5322
	площадка			39,6		
	площадка			2,9		
					V=	5322

Площадь застройки: 1144,3
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. V | Средняя жилая площадь квартиры | Сборник № 36

вид внутренней отделки простая | Средняя внутренняя высота помещений 2,45 | Таблица № 52

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты	монолитные ж/б плита	волосные трещины, сколы	6		6	30
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	каркасный профиль. шпонированный типа „ПТАР" гипсокартонные по метал. каркасу	отставания, неровности повреждения неровности	10		10	35
3	Перекрытия: чердачные	профильнов. настил по метал. балкам		10		10	35
	Перекрытия: междуэтажные						
	Перекрытия: подвальные						
4	Крыша	металлическая	расстройство крепления	18		18	35
5	Полы	керамич. плитка, линолеум	сколы, стертость	8		8	30
6	Проёмы: оконные	заводского изготовл.	неплотный притвор	19		19	30
	Проёмы: дверные	пластиковые					
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. б.	окраска в зав. усл.	волосные трещины	3		3	35
	Отдел. работы: Внутрен. отделка а. б.	окраска в зав. условиях	волосные трещины				
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление	трубы стальные		20	+2.6	22,6	30
	Печное отопл.		капельные течи				
	Водопровод	трубы стальные					
	Канализация	трубы чугунные	протечки,				
	Радио	абонент. проводка +0,4	притвинки				
	Телефон	от АТС +0,6					
	Телевидение						
	Ванны: с газовой колон.						
	Ванны: с дровян. колон.						
	Ванны: с горяч. водосн.						
	Горячее водоснаб.	централизов. +1,6					
	Вентиляция	приточно-вытяжная					
	Газоснабжение						
	Мусоропровод						
	Лифты						
	Электроосвещение	220 В					
9	Разные работы	сходы, крыльца	волосные трещины, сколы	6		6	30
			Итого	100			
			процент износа (гр. 9)х100	32,83 х 100			
			удельный вес (гр. 7)	102,6			≈ 32%

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица №_____

Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
18	1	Фундаменты							
3,5	2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3,5	3	Перекрытия: чердачные							
		Перекрытия: междуэтажные							
		Перекрытия: подвальные							
5,3	4	Крыша							
2,4	5	Полы							
5,7	6	Проёмы: оконные							
		Проёмы: дверные							
1,05	7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл.							
		Отдел. работы: а. _____ б. _____							
		Отдел. работы: Внутрен. отделка а. _____ б. _____							
5,78	8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газовой колон.							
		Ванны: с дровян. колон.							
		Ванны: с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Электроосвещение							
1,8	9	Разные работы							
22,83				Итого	100				
%		Процент износа, приведённый к 100 по формуле		процент износа (гр. 9)х100 / удельный вес (гр. 7)					

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	Проёмы: оконные	Проёмы: дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			

№ или литер по плану

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры		на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения		удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
7	магазин	36	52	22,7	1,03							1,03	24,41	5000	122 050		
										0,98			23,92	322	7702		
	в ценах 1991 г.						129752 × 1,01 × 1,24 × 1,56								253502	32	172381
													по состоянию на 09.10.05	Всего	253502	32	172381

Работу выполнил чертежник (должность) _____ (подпись) «13» 08 2011 г.

Проверил бригадир _____ (подпись) «16» 08 2011 г.

Начальник Бюро _____ (подпись) «16» 08 2011 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

	«___» ___ 20__ г.	«___» ___ 20__ г.	«___» ___ 20__ г.

Руководитель группы МБТИ "Юго-Восточное" Завьялова Елена Викторовна

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте: всего	в том числе: ремонт	смена	цена за единицу: ремонт	смена	сумма в руб.	Выполнено: 20___ г.	20___ г.	20___ г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты													
2	Стены		куб. м											
3	Стены		кв. м											
4	Перегородка дерев.		кв. м											
5	Перегородка несгораем.		кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10	Крыша	стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточные трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или синт.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

1		2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы	оконные перепл.			кв. м											
21		двери внутрен.			шт.											
22		двери наружные			шт.											
23	Фасад — наружн. отделка				кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.		п/м											
25			радиаторы		секц.											
26			панельное или калориферное		кв. м											
27			печи на твердом или газов. топл.		шт.											
28		водопровод	АГВ колонки		шт.											
29			умывальники		шт.											
30			раковины		шт.											
31			водопров. трубы		п/м											
32		канализ.	унитазы		шт.											
33			смывные бачки		шт.											
34			канализац. трубы		п/м											
35		трубы горяч. водосн.			п/м											
36		ванны			шт.											
37		души			шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.			шт.											
39		трубы газовые			п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.		шт.											
41			газовые 4-х конф.		шт.											
42			электрические		шт.											
43		телевидение			общая антенна											
44		лифты			шт.											
45		световая электропр.			п/м											
46		силовая электропр.			п/м											
47		вводные устройства			шт.											
48		электрощитов			шт.											
49		вентиляц. стволы и трубы			п/м											
50		мусоропр. стволы			п/м											
51	Прочие работы	балконы/лоджии			шт.											
52		эркеры			шт.											
53		лестницы	ступени		шт.											
54			площадки		кв. м											
55			ограждения		п/м											
56		мусоросб. камеры			шт.											
57		бойлерные			шт.											
58		тепловые узлы			шт.											
59		водоподкачки			шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ___ » _____ 20 ____ г. **Работу выполнил** _____
(должность, Ф.И.О., подпись)

МОСЭНЕРГОСБЫТ
117312, Москва, ул. Вавилова, 9
Тел.: 8-800-555-0-555
info@mosenergosbyt.ru www.mosenergosbyt.ru

N 80 от 03.04.09

Технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии

С дополнениями и изменениями

Технические условия на организацию расчетного учёта электрической энергии выданы для установки средств учета по объекту: ООО „ВЭНИ Ком" по адресу: Волжский б-р. кв. 95 корп. 7.

Для организации учёта электрической энергии в соответствии с требованиями ПУЭ, ПУЭЭ и РД 34.09.101-94 необходимо выполнить следующее:

1. Требования к проектированию.

1.1. Учёт электрической энергии установить на границе балансовой принадлежности электросети потребителя и энергоснабжающей организации.

1.2. Для учета электрической энергии использовать электронные счетчики электрической энергии. Счетчик должен иметь сертификат на утверждение типа средств измерения и внесен в Госреестр. ОАО «Мосэнергосбыт» рекомендует к установке: Меркурий 230АМ-02 или аналогичного типа.

1.3. Выбрать измерительные трансформаторы тока в соответствии с требованиями гл. 1.5 ПУЭ и разрешённой к присоединению нагрузкой; испытательная коробка обязательна.

1.4. Измерительные приборы не подключать к ТТ совместно с электросчетчиками.

1.5. Представить проектную документацию на рассмотрение и согласование в ОАО „Мосэнергосбыт" по принадлежности.

1.6. В проекте предусмотреть раздел по организации расчётного учёта электрической энергии, в котором должны быть отражены вопросы: расчёт потерь напряжения в цепях напряжения (при их наличии), расчёт выбора измерительных трансформаторов тока, расчёты сечений проводников вторичных измерительных цепей в соответствии с требованиями ПУЭ, монтажные схемы включения электросчётчиков; спецификация, содержащая параметры устанавливаемых средств учёта.

2

1.7. Проектная документация должна соответствовать требованиям действующих нормативных документов (ЕСКД, ГОСТы).

2. Требования к монтажу

2.1. В соответствии с п. 3.5 ПУЭЭ средства учёта должны быть защищены от несанкционированного доступа для исключения возможности искажения результатов измерений.

2.2. Цепи учёта электрической энергии должны быть защищены от механических повреждений, промаркированы, проложены единым жгутом и не иметь разрывов. В жгуте проложить два дополнительных резервных проводника.

2.3. Все работы выполняются за счёт средств потребителя с привлечением специализированных подрядных организаций, имеющих право на производство работ в цепях учёта.

3. Сдача в эксплуатацию

3.1. Для приёмки средств учёта электрической энергии в эксплуатацию представить следующие документы: акт приёмо-сдаточных испытаний, паспорта на средства учёта (электросчётчики, ТТ и ТН), технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии, проект электроснабжения объекта, паспорт-протокол измерительного комплекса.

4. В соответствии с информационным письмом Ростехнадзора от 15 июля 2002 года №8/2002 «О проведении ревизии и маркировании средств учёта электрической энергии» выполнить ревизию существующих и вновь смонтированных средств учёта электроэнергии.

5. Срок действия ТУ – один год.

Начальник отделения
(Директор НСК) _____/_____/

НАЧАЛЬНИК ЮВГО
ОАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"
БАЛА И.В.

Исполнитель
телефон

Юго-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые ф.25
Последнее обследование 19.10.2005
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	зал торговый	271,4	271,4		торгов.			245
	2	тамбур	6,7		6,7	торгов.			
	3	прочее	9,9	9,9		прочая			
	4	кладовая	18,9	18,9		складс.			
	5	тамбур	2,4		2,4	торгов.			
	6	кабинет	7,5	7,5		торгов.			
	7	кухня	8,4		8,4	торгов.			
	8	кабинет	5,1	5,1		торгов.			
	9	электрощитовая	5,4	5,4		прочая			
	10	тамбур	3,3		3,3	торгов.			
	11	бельевая	6,5		6,5	торгов.			
	12	раздевалка	17,4		17,4	торгов.			
	13	венткамера	58,9	58,9		прочая			
	14	кладовая	21,8	21,8		складс.			
	15	пом.мат.ценност	4,8	4,8		торгов.			
	16	весовая	5,1	5,1		торгов.			
	17	кладовая	13,3	13,3		торгов.			
	17а	коридор	7,7		7,7	торгов.			
	18	тамбур	1,8		1,8	торгов.			
	19	дебаркадер	68,8	68,8		торгов.			
	20	коридор	12,7		12,7	торгов.			
	21	прочее	11,1		11,1	торгов.			
	22	склад	48,3	48,3		складс.			
	23	моечная	6,3		6,3	торгов.			
	24	холодильник	5,0		5,0	торгов.			
	25	расфасовочная	25,3	25,3		торгов.			
	26	кладовая	36,8	36,8		торгов.			
	27	пом.подсобное	5,2		5,2	торгов.			
	28	бар	33,4	33,4		торгов.			
	29	гардеробная	10,4		10,4	торгов.			
	30	цех	8,3	8,3		торгов.			
	31	моечная	7,6		7,6	торгов.			
	32	санузел	1,5		1,5	торгов.			
	33	санузел	1,5		1,5	торгов.			
	34	ванная	2,9		2,9	торгов.			
	35	уборная	1,0		1,0	складс.			
	36	холодильник	25,7		25,7	складс.			
	37	холодильник	13,7		13,7	складс.			
	38	холодильник	34,1		34,1	торгов.			
	39	коридор	69,0		69,0	торгов.			
	40	коридор	77,4		77,4	торгов.			
	41	склад	3,1	3,1		складс.			
	42	кабинет	5,2	5,2		торгов.			

01 40 08 0206658

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 2

Итого по помещению	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по этажу 1	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по зданию	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 24.12.2004г. N 4007680.

Юго-Восточное Межрайонное Бюро технической инвентаризации города Москвы

Экспликация на 2 страницах 25.02.2009 г.

Исполнитель _____ Августиняк Е.П.

93 40 000208

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Кухтенкова М.А.

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"

Форма №18А

ОТДЕЛ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРИСОЕДИНЕНИЙ

113035 Москва, ул. Садовническая, 36
Прием заявок: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00
Справочные тел.: канцелярия 957-3169, группа приема 957-2395

Генеральному директору
ООО"ВЭНДИ Ком"
М.И. Науменко.

№ МГЭсК/17/ 7 р/ 11160 от 06 АВГ 2007

Ваш № от

Копия: 7 району
Управление Ростехнадзора по г. Москве
ОАО "МОЭсК"
ОАО "Мосэнерго"
ДепТЭХ г.Москвы

РАЗРЕШЕНИЕ

на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"
(далее "Компания")

Настоящим разрешается переоформление мощности установленной **кВт:** 130

единовременной **кВА:** 100

для электроснабжения магазина ООО "ВЭНДИ Ком"

по адресу: Волжский бульв. кв.95 корп.7

на напряжение 380/220В от вводного устройства № 99337
10 кВ от ТП (РТП) № 17138
10 кВ от РП, СП № 17138
10 кВ от ЦП № ПС 431

Ранее выданое разрешение КС-418-17-7р\18078 от 2003 г аннулируются.

Эксплуатация действующих электроустановок и оформление Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности возможно только после оформления акта технического освидетельствования, выполненного специализированной лицензированной организацией.

Организовать расчетный учет электроэнергии и мощности на границе балансовой принадлежности с передачей результатов измерений в центр обработки данных «Компании». Требования к системе учёта получить в ОАО «Энергобаланс-Столица» т.660-18-04; 8 (903) 117-67-40. Место расположения приборов учета, проект их установки и включения в АИИС КУЭ «Компании» согласовать с ОАО «Энергобаланс-Столица» и дирекцией по транспорту электроэнергии т. 988-77-07 (77-03).
Потребителю при проектировании и строительстве энергопринимающих устройств обеспечить за счет средств и силами "Компании" установку на вводе в электроустановки потребителя устройств режимной автоматики (ограничителей мощности).

Для потребителей (за исключением коммунально-бытовых нагрузок) с суммарной присоединенной мощностью 50 кВт и выше, в точках балансового раздела обеспечить коэффициент мощности (tg φ) не более 0,4, путем установки собственных устройств компенсации реактивной мощности.

При наличии токоприемников относящихся к I категории надежности электроснабжения предусмотреть технические и организационные мероприятия по обеспечению резервным источником питания.

Подключение новых и дополнительных мощностей (в т.ч. и при изменении собственника или арендатора помещения или здания) к энергообъектам, а также работы по их реконструкции производить только при наличии письменного, согласия собственника энергообъекта и организации эксплуатирующей энергообъект. При подключении мощностей в счет ранее выделенной мощности энергообъекту (ВРЩ 0,4 кВ, КЛ 1-10 кВ, ТП, РП, РТП) собственнику (арендатору) энергообъекта исключить неиспользуемые мощности, исключить случаи превышения ранее согласованной к присоединению (распределению) мощности и ухудшения качества напряжения во внутренней сети.

Вопрос ликвидации объектов энергоснабжения решить с их собственником на этапе проектирования.

В соответствии со статьей 87 п.3 и ст. 89, главы XVI «Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. вводится особый режим по совместному использованию участка земли для эксплуатации энергообъекта ».

Нейтраль трансформаторов, установленных в РТП, ТП на напряжение 6,3 (10)/0,4 кВ заземлена наглухо.

Получить технические условия на присоединение Ваших мощностей у владельца внутренних сетей здания или объекта, если присоединение мощности осуществляется от их сетей, в т.ч. от РУ 0,4 - 10 кВ. Подключение мощностей других юридических и физических лиц, субабонентов к сетям потребителя электроэнергии осуществлять по разрешению ОАО «Московская городская электросетевая компания».

Проектные строительные и пусконаладочные работы выполняются потребителем за свой счет, из своих материалов и оборудования, специализированными организациями, имеющими действующие лицензии.

Уровень напряжения в точке присоединения на шинах в ТП, РП(РТП), СП ОАО «Московская городская электросетевая компания» в нормальном режиме поддерживается в соответствии с ГОСТ 13109-97 равным номинальному ±5%. Вопрос обеспечения качества напряжения отразить в проекте.

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований ГОСТ 13109-97, при наличии у потребителя токоприемников, являющихся потенциальным источником гармонических искажений или не симметрии напряжения.

Предусмотреть установку агрегатов бесперебойного питания для электроснабжения отдельных токоприемников, в работе которых возникает сбой при технологических посадках и кратковременных перерывах напряжения в сети внешнего электроснабжения. Установку автономных источников питания для повышения надежности системы электроснабжения выполнять по проекту.

Получить разрешение в Управлении по технологическому и экологическому контролю Ростехнадзора по г. Москве на использование электроэнергии на термические цели (в т. ч. на отопление, обогрев, приготовление горячей воды и пара, стационарные электроплиты и т.п.).

Выполненный проект электроснабжения согласовать с Дирекцией по транспорту электроэнергии, Управлением Ростехнадзора по г. Москве, собственником и владельцем внутренней электросети здания (объекта), если подключение осуществляется от сети последнего.

Нагрузку равномерно распределить по фазам и секциям ВРЩ (ГРЩ) 0,4 кВ, КЛ 1 - 10 кВ и трансформаторам; дополнительно согласовать с владельцем внутренней электросети.

Расчетный учет отразить в Перечне средств измерений.

Включение вышеуказанной мощности возможно после предъявления в Управление Ростехнадзора по г. Москве необходимой технической документации, осмотра электроустановки инспекторами Управления Ростехнадзора по г. Москве, выдачи «Акта допуска электроустановки в эксплуатацию», проверки учета электроэнергии ОАО «Энергобаланс-Столица», составления «Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности» и «Перечня средств измерений», оформления договора энергоснабжения с энергосбытовой компанией, имеющей право распоряжаться электроэнергией, или договора на передачу электроэнергии с «Компанией» и договора "купли-продажи" электроэнергии с данной энергосбытовой компанией и решения вопроса эксплуатации энергообъекта.

В проекте отразить вопрос снижения потерь электрической энергии. Нагрузку равномерно распределить по КЛ, трансформаторам и секциям 10 кВ. Проект с разделом «Энергосбережение» представить на согласование в Управление Ростехнадзора по г. Москве.

Начальник ОТП **А.Г. Щербаков**

Астахова З.И. т.957-28-83

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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 сделки[106].

Стоимость объекта оценки — наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости[107]. 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 оценке[108]..

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 оценке[109].

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки[110].

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 оценки[111].

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость[112].

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.

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

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

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

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

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

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

[112] 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 АРБ[113] 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 участка [114].

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 имущества[115].

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 устареваниями[116].

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

[114] http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm

[115] https://ru.wikipedia.org/

[116] С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров[117].

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 дохода[118].

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 собственностью[119].

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде[120].

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 принуждения[121].
- **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 арендатора[122].
- **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 платы[123]:

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

[117] http://slovari.yandex.ru/dict/economic

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

[119] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0

[120] http://www.glossary.ru/

[121] Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. – 188 с.

[122] МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. – 188 с.

[123] 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 аренды[124].

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[125].

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 дохода[126].

Коэффициент (ставка) капитализации (К) — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату[127].

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже[128].

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска[129].

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов[130].

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки[131]

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

[124] http://www.glossary.ru/

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

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

[127] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[128] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html

[129] http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html

[130] http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321

[131] Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), 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-аналогами[132]. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.[133]

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.[134]

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.[135]

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения[136]:

- 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

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

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

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

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

[136] 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 методы[137]:

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену[138].

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.

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

[138] 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-аналогов[139].

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.

[139] 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:

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

где:

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

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

$\mathbf{П_{\%}}$ — величина процентной поправки.

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

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

где:

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

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

$\mathbf{П_{ст.}}$ — 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 оценки[140].

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[141].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[142].

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения[143]:

- 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.

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

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

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

[143] 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.

$$C = \frac{ЧОД}{К},$$

где:

С — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

К — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если[144]:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[145]. Расчет производится по формуле:

$$ПВД = S \times C_{1\ кв.\ м},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

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

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

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

где:

ДВД — действительный валовой доход;

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

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

ПВД — потенциальный валовой доход;

$П_а$ — 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 потерь[146]:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[147].

Операционные расходы делятся[148]:

- 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;

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

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

[148] 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"[149]. 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.

[149] 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 участок[150]

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;

[150] 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, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости[151]. 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

[151] 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 оборудования[152].

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"[153].

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%

[152] http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/

[153] 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 средства[154].

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться[155] 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);

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

[155] 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:

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

где:

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

$Д_{кэ}$ — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(З_с) = PV(З_с) \times К_{ув},$$

где:

PV($З_с$) — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

Расчет значения **$К_{ув}$** 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 рынка[156], 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.

[156] "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:

К = (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 рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации К предполагает определение ставки дохода (On) и нормы возврата капитала (Of).

К = 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 = БС + Р + Л + М,

где:

БС — безрисковая ставка дохода;

Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

Л — премия за низкую ликвидность объекта;

М — премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений 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" (ni).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку (ki=ni x балл).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов (k=∑ki).
- 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 понадобиться более длительное время (несколько месяцев). Продавец, который хочет продать недвижимость в течение определенного времени, обычно вынужден соглашаться на более низкую цену или на менее выгодные условия.

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

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

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

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

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

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

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

Источник: http://edu.dvgups.rU/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

Определение нормы возврата

Определение нормы возврата (Of), а следовательно, и ставки капитализации (К), 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 = On), 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.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1},$$

где:

БС — 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:

$$C = \sum_{i=1}^{n} \frac{CFn}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если[157]:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозном периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозном периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозном и постпрогнозном периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

[157] 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:

$$n = 0{,}5 \times K_i + \Sigma K_i,$$

где:

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

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

Постпрогнозный период

Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} x \left(\frac{1}{(1+O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

On — ставка дисконтирования;

g — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

n — период прогнозирования.

Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$\mathbf{C} = \frac{\mathbf{ЧОД}}{\mathbf{К}},$$

где:

С — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

К — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если[158]:

- 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.

[158] 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[159].

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 подходов[160].

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 иное[161].

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации[162].

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

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

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

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

[162] 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 групп[163]:

- 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;

[163] 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-бальной 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 (j, 1) = 1/b.

Пусть A1…An — множество из n элементов, тогда W1.\Wn соотносятся следующим образом:

	A1	A2	…	An
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn
…	…	…	…	
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1

Источник: http://www.appraiser.ru

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

	A1	A2	…	An		
A1	1	W1/W2	…	W1/Wn	X1=(1×(W1/W2) ×…× (W1/Wn))1/n	ВЕС(A1)=X1/Сумма
A2	W2/W1	1	…	W2/Wn		…
…	…	…	…			…
An	Wn/W1	Wn/W2	…	1	Xn=((Wn/W1) × (Wn/W2) ×…×1)1/n	ВЕС(An)=Xn/Сумма
					Сумма	Σ = 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 An	Итоговое значение веса для каждой альтернативы
Вес альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2	…	Альт. 1 .n	Вес(Альт1)=Альт.1.1×Вес(A1)+…+Альт. 1.n× Вес (An)
Вес альтернативы 2		Альт.2.2	…	Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1×Вес(A1)+…+Альт. 2.n× Вес (An)
…	…	…	…	…	
Вес альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2	…	Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.k.1×Вес(A1)+… +Альт.k.n× Вес (An)
Сумма			…		1

Источник: http://www.appraiser.ru

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

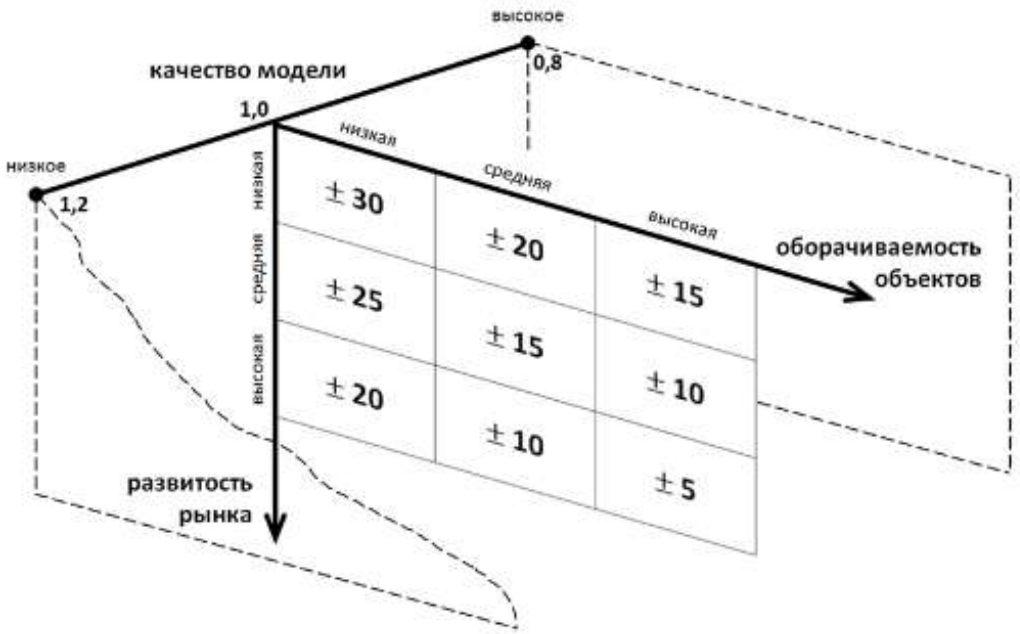
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

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"[164] и приведенной на рис. ниже.

Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %[165]



Источник: http://srosovet.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;

[164] http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/

[165] 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 Развитость рынка	Низкая	Средняя	Высокая
Низкая	+/-30%	+/-20%	+/-15%
Средняя	+/-25%	+/-15%	+/-10%
Высокая	+/-20%	+/-10%	+/-5%

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

Таблица 11.9. 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).

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

где:

$C_{min\,(max)}$ – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d_{\%}$ – диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Заказчик:

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

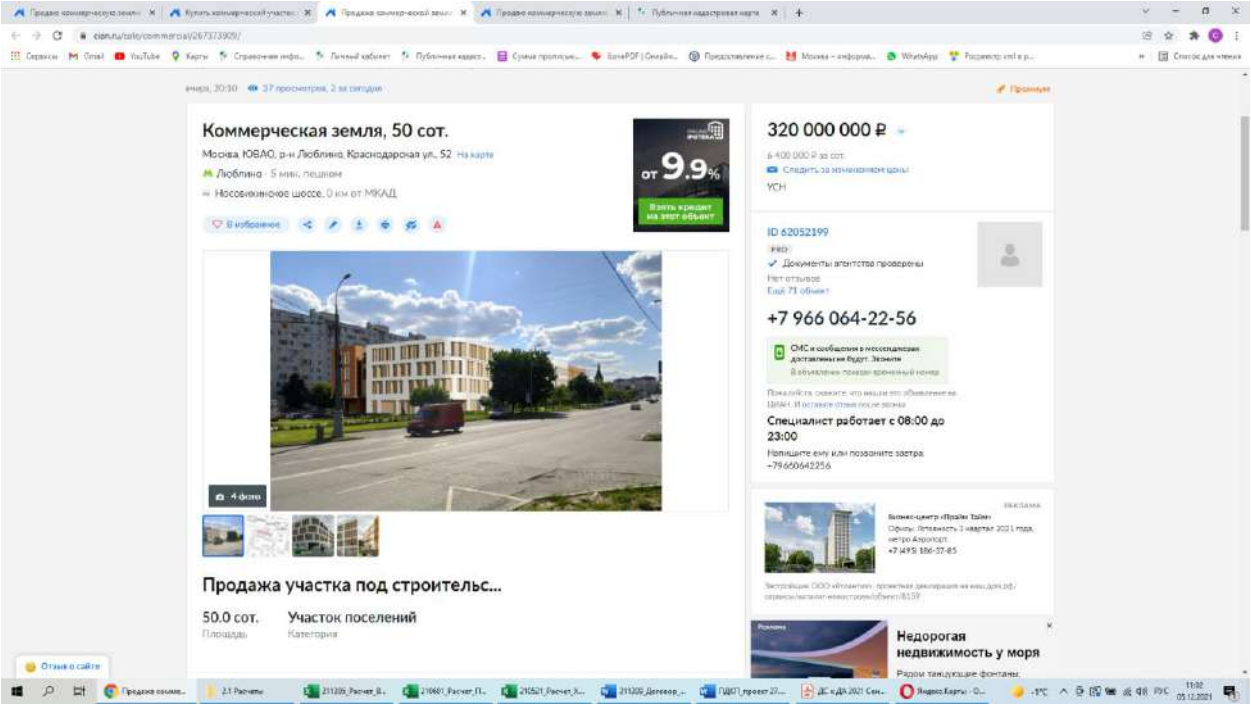
Исполнитель:

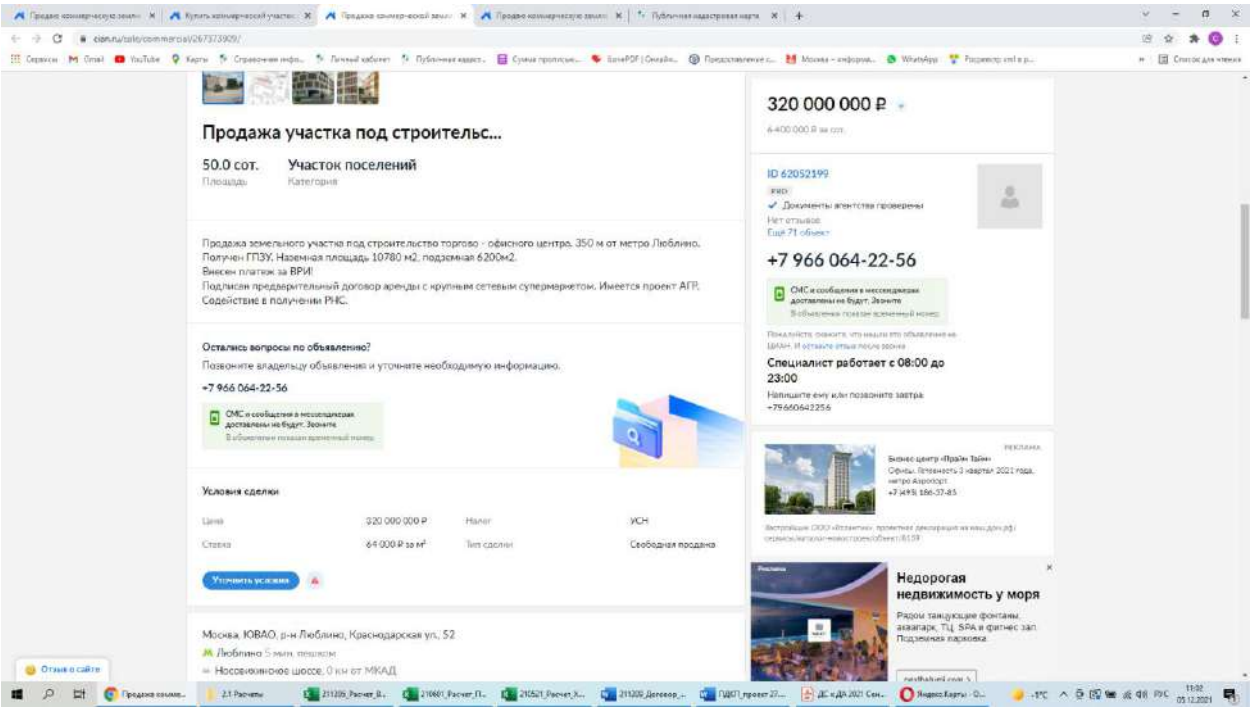
АО "НЭО Центр"

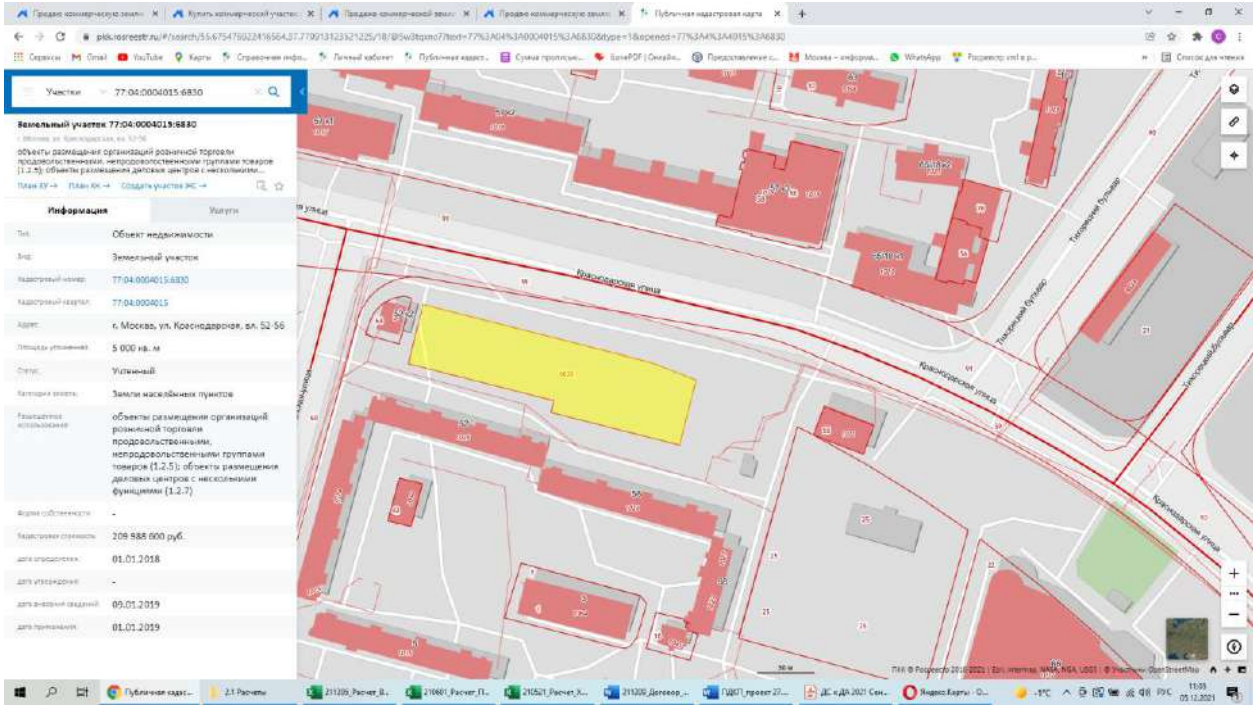
Информация об объектах-аналогах для расчета земельного участка в рамках сравнительного подхода

Аналог 1

https://www.cian.ru/sale/commercial/267373909/

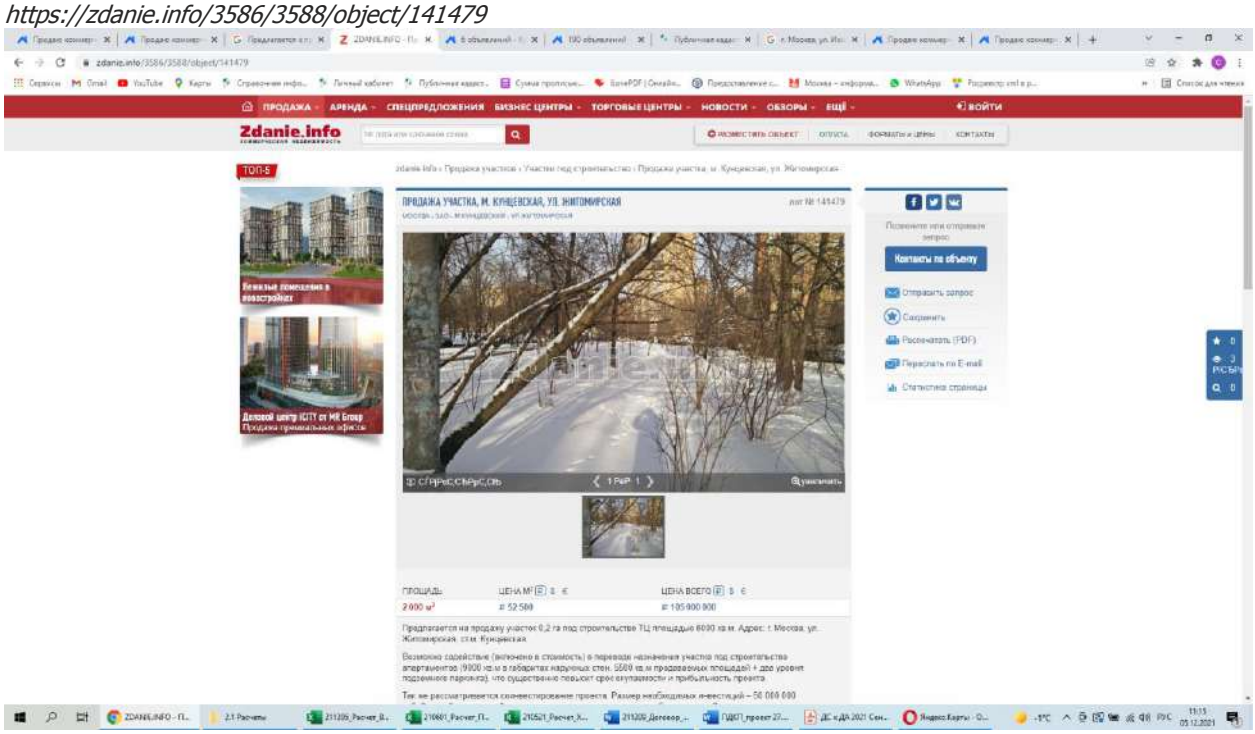


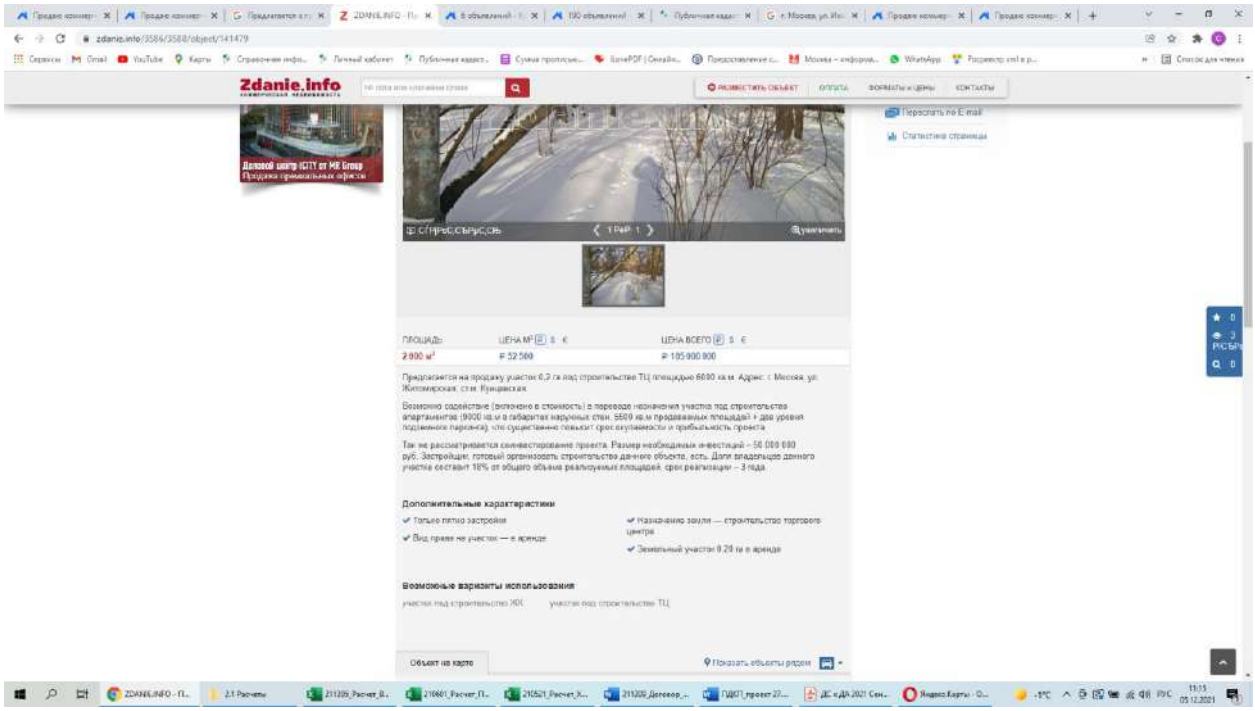



Участки
77:04:0004015:6830
Земельный участок 77:04:0004015:6830
Информация
Услуги
Тип
Объект недвижимости
Вид
Земельный участок
Кадастровый номер
77:04:0004015:6830
Кадастровый квартал
77:04:0004015
Адрес
г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56
Площадь уточнения
5 000 кв. м
Статус
Уточнённый
Категория земель
Земли населённых пунктов
Разрешенное использование
объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
209 988 000 руб.
дата определения
01.01.2018
дата утверждения
-
дата внесения сведений
09.01.2019
дата применения
01.01.2019
Краснодарская улица
Тихорецкий бульвар

Аналог 2

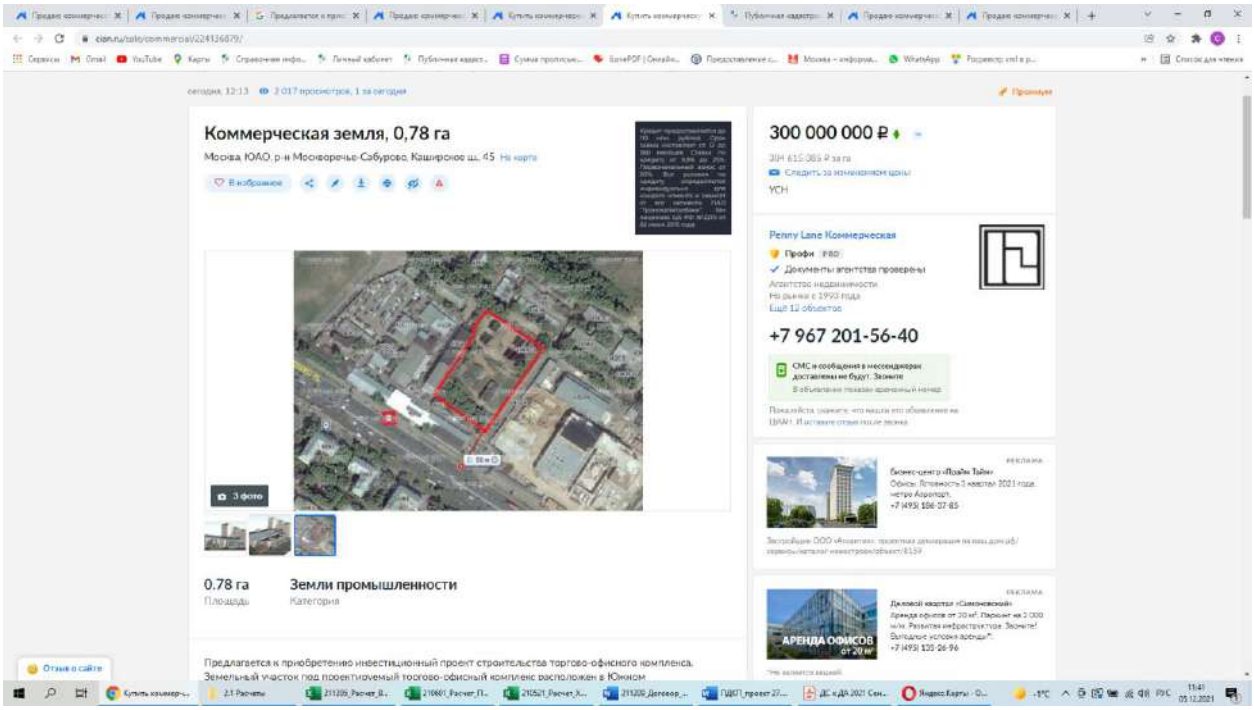
https://zdanie.info/3586/3588/object/141479

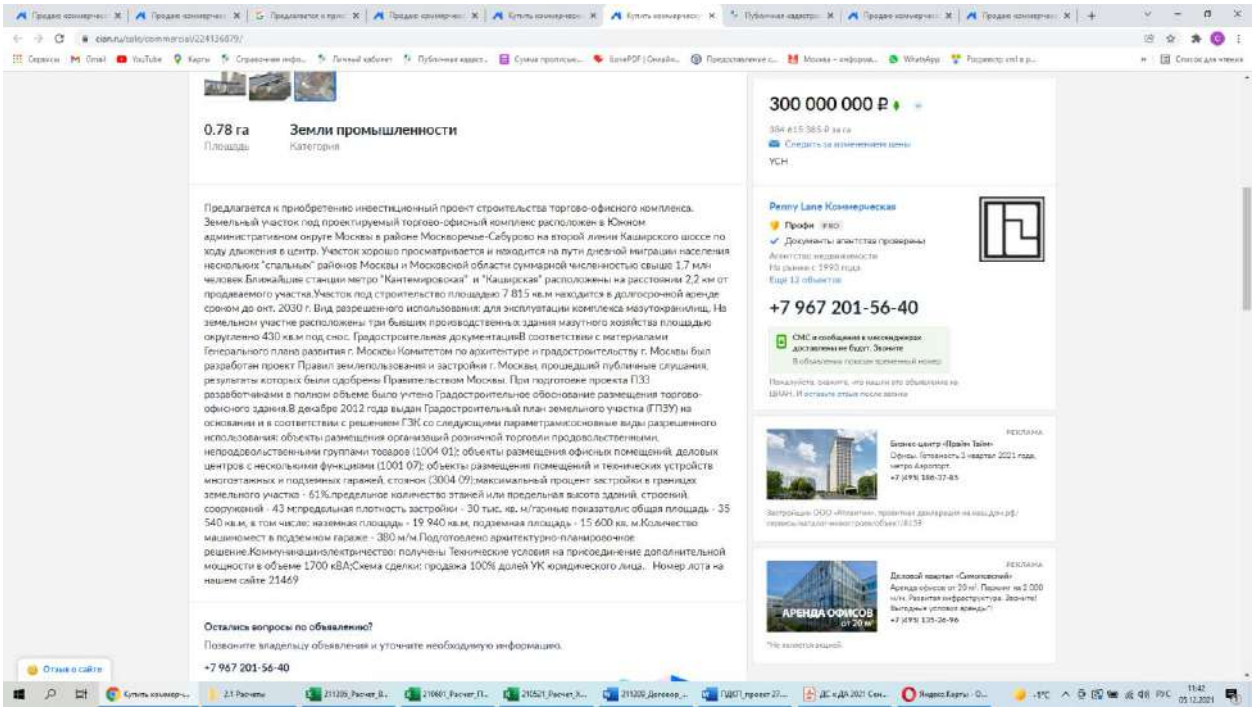


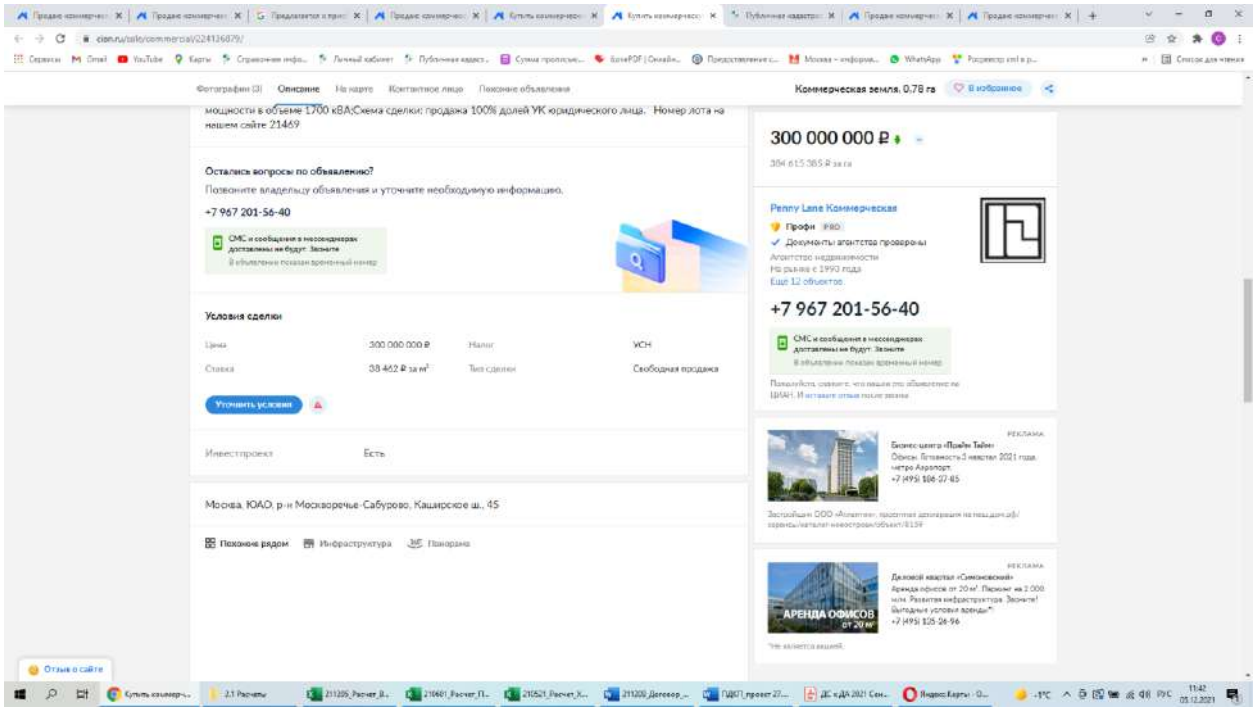


Аналог 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/



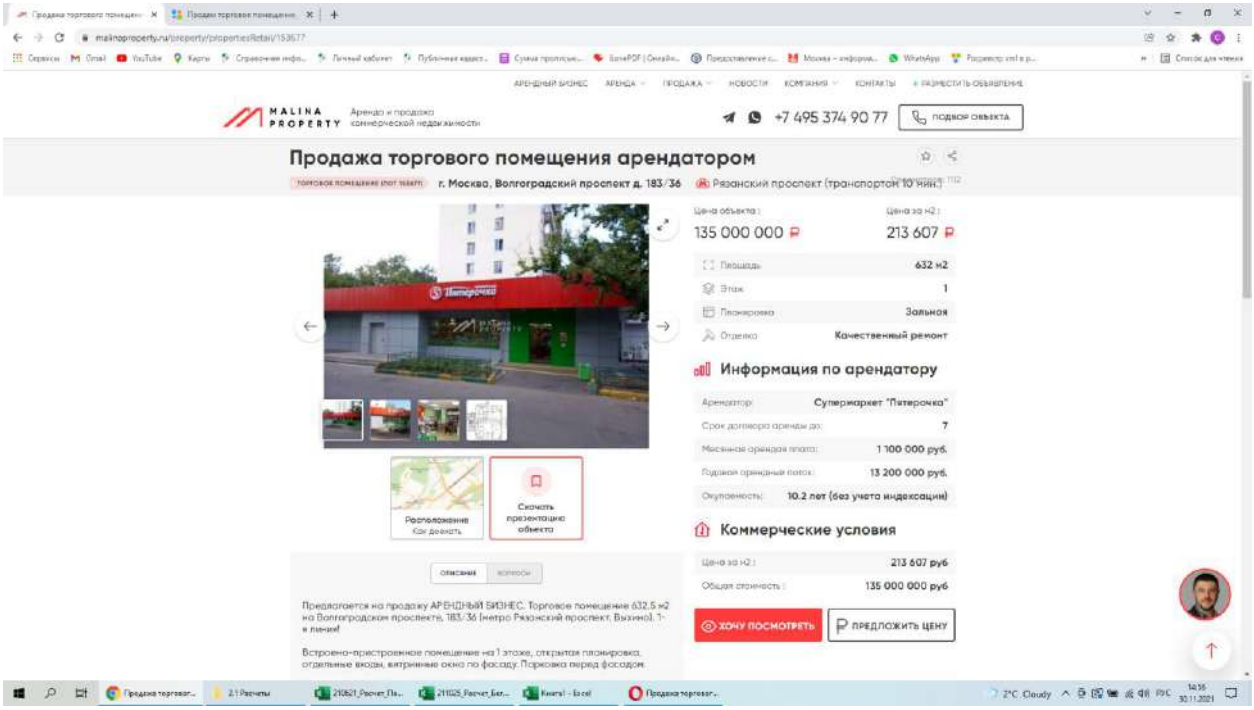


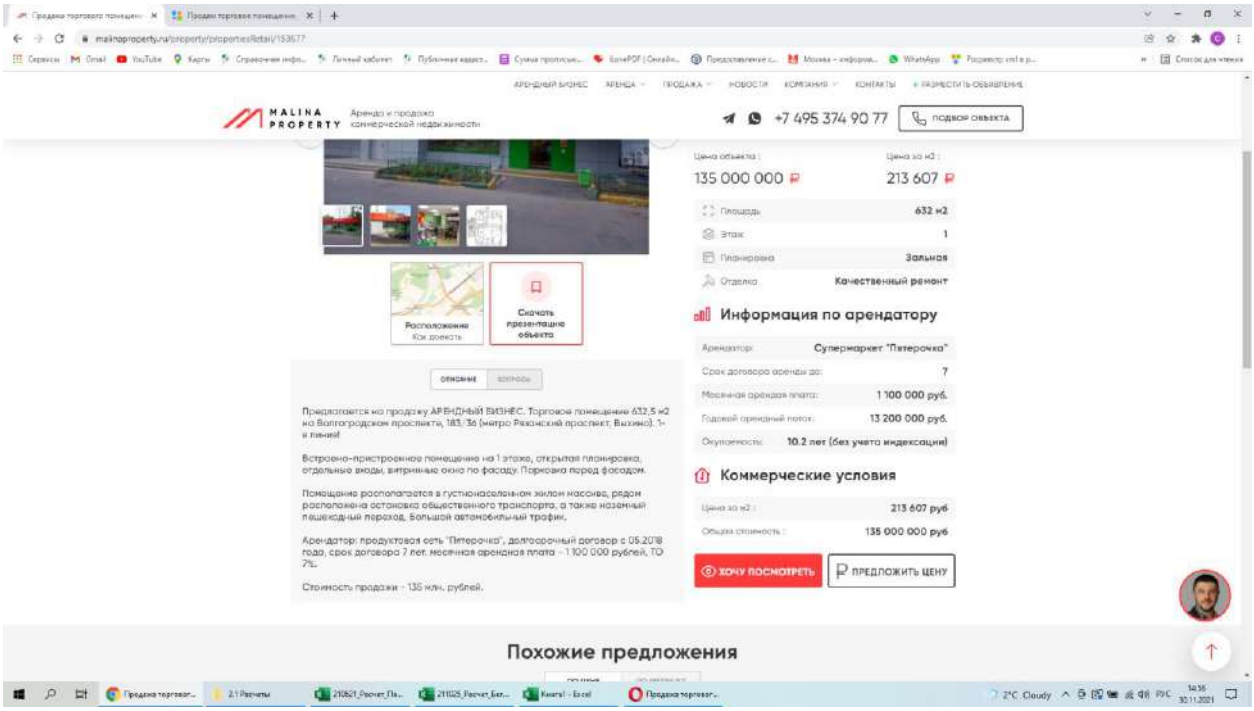

Коммерческая земля, 0.78 га
300 000 000 ₽
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
+7 967 201-56-40
Условия сделки
Уточнить условия
Инвестпроект
Есть
Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
+7 967 201-56-40

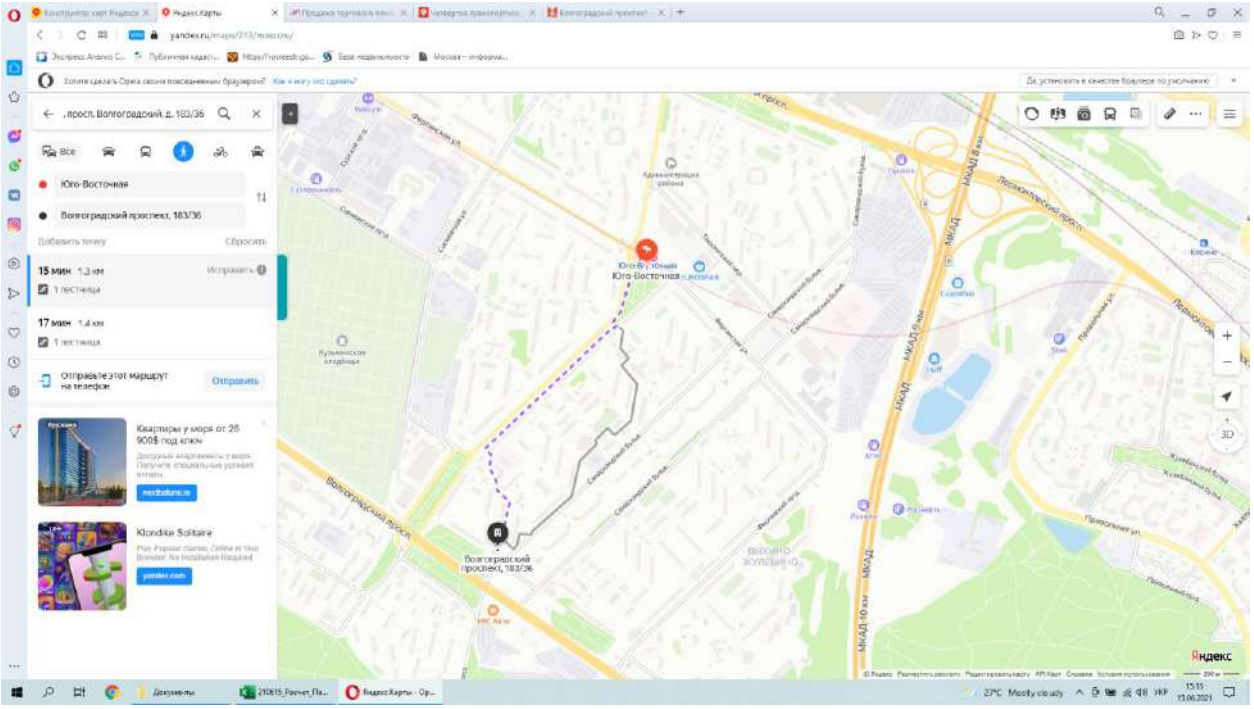
Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

Аналог №1

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

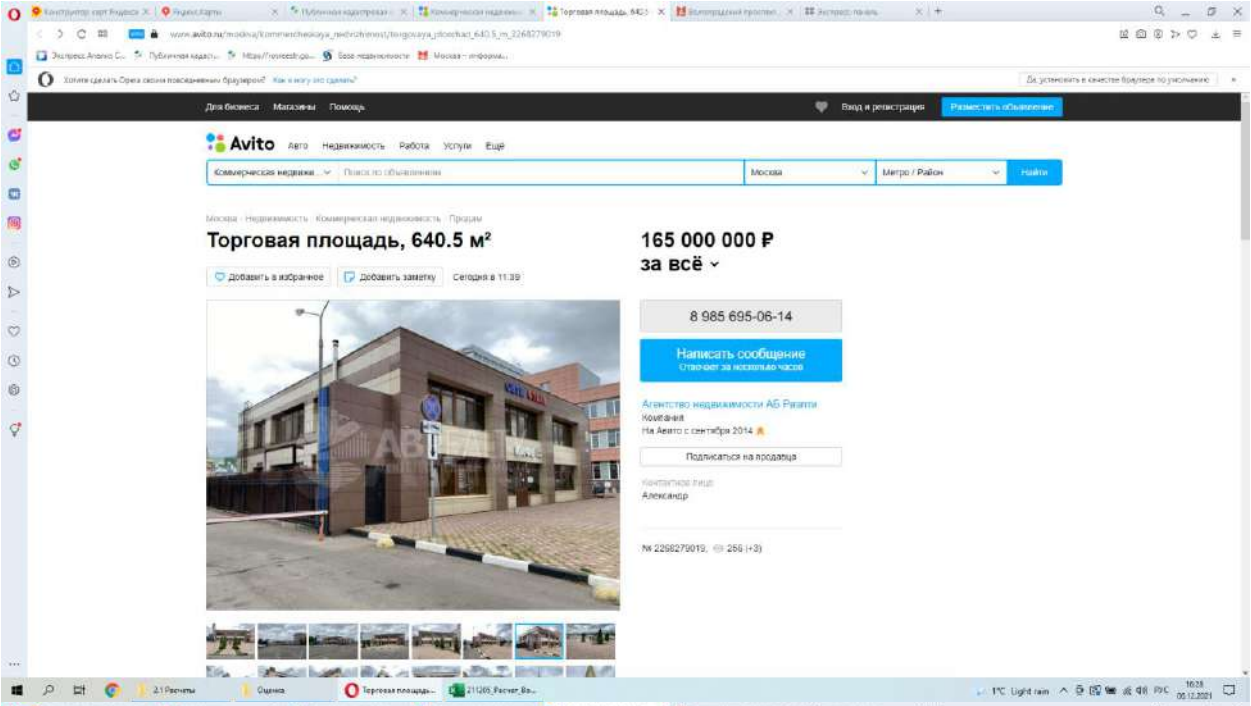


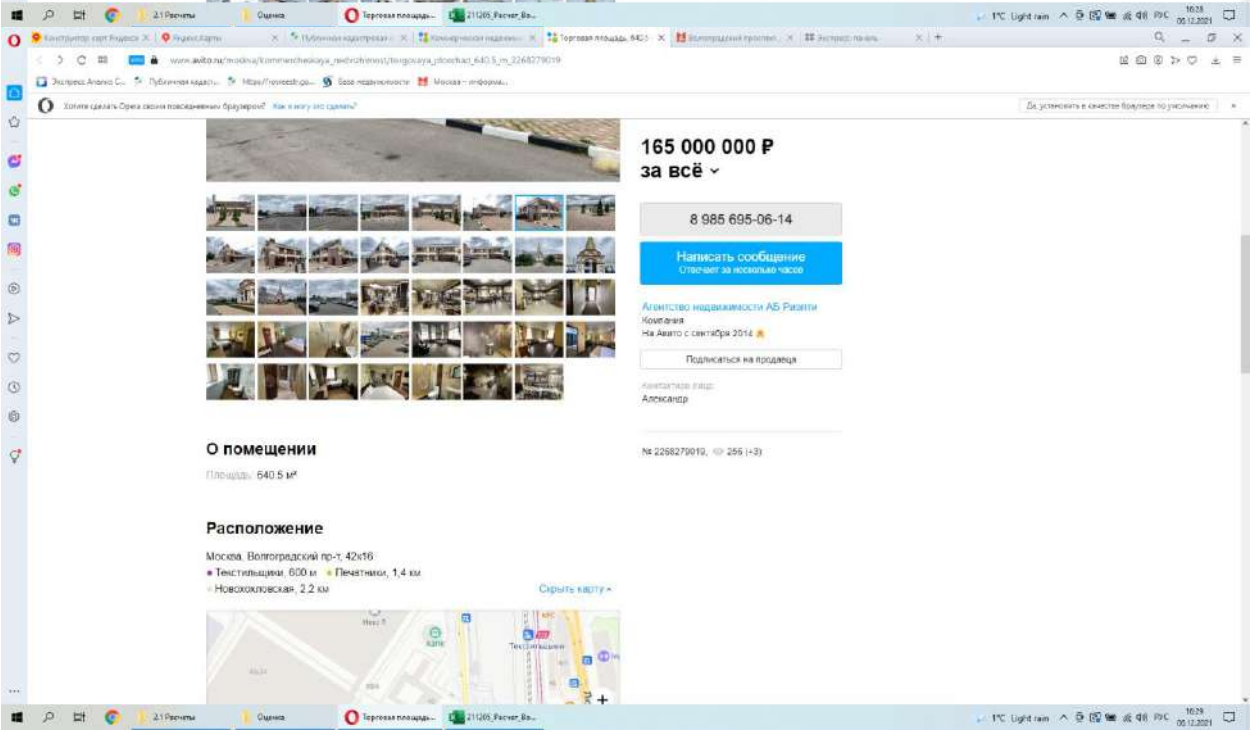


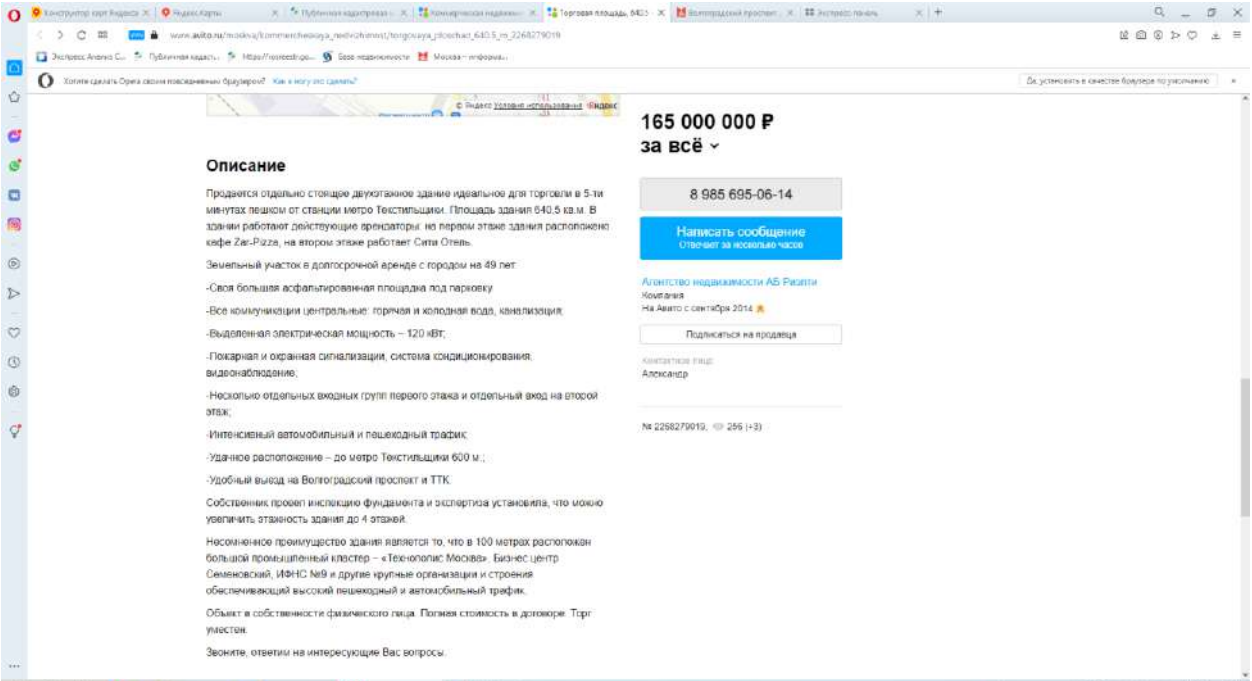

Юго-Восточная
Волгоградский проспект, 183/36
15 мин 1,3 км
17 мин 1,4 км
Отправить
Яндекс

Аналог №2

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_640.5_m_2268279019, тел. +7 (985) 695-06-14







165 000 000 ₽
за всё

8 985 695-06-14

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости АБ Риэлти
Компания
На Авито с сентября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

№ 2268279019, 256 (+3)

Описание

Продается отдельно стоящее двухэтажное здание идеальное для торговли в 5-ти минутах пешком от станции метро Текстильщики. Площадь здания 640,5 кв.м. В здании работают действующие арендаторы: на первом этаже здания расположено кафе Zar-Pizza, на втором этаже работает Сити Отель.

Земельный участок в долгосрочной аренде с городом на 49 лет.

-Своя большая асфальтированная площадка под парковку

-Все коммуникации центральные: горячая и холодная вода, канализация;

-Выделенная электрическая мощность – 120 кВт;

-Пожарная и охранная сигнализации, система кондиционирования, видеонаблюдение;

-Несколько отдельных входных групп первого этажа и отдельный вход на второй этаж;

-Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик;

-Удачное расположение – до метро Текстильщики 600 м.;

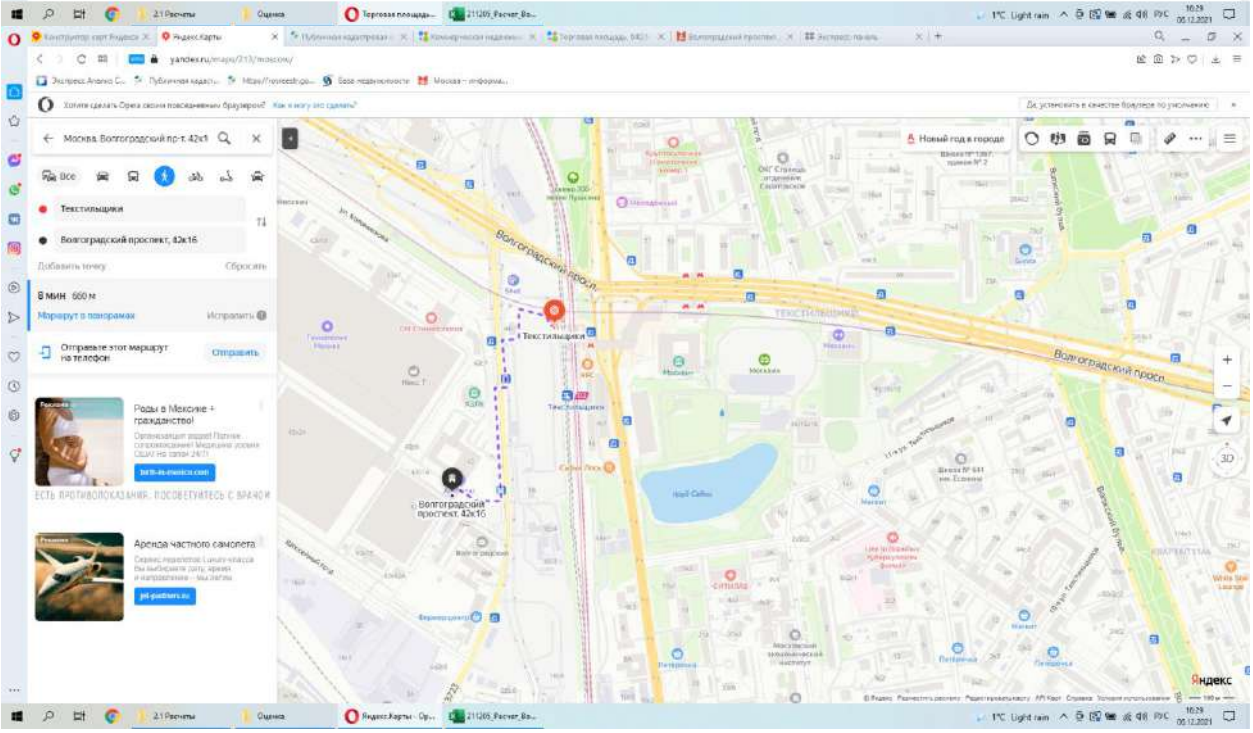
-Удобный выезд на Волгоградский проспект и ТТК.

Собственник провел инспекцию фундамента и экспертиза установила, что можно увеличить этажность здания до 4 этажей.

Несомненное преимущество здания является то, что в 100 метрах расположен большой промышленный кластер – «Технополис Москва». Бизнес центр Семеновский, ИФНС №9 и другие крупные организации и строения обеспечивающий высокий пешеходный и автомобильный трафик.

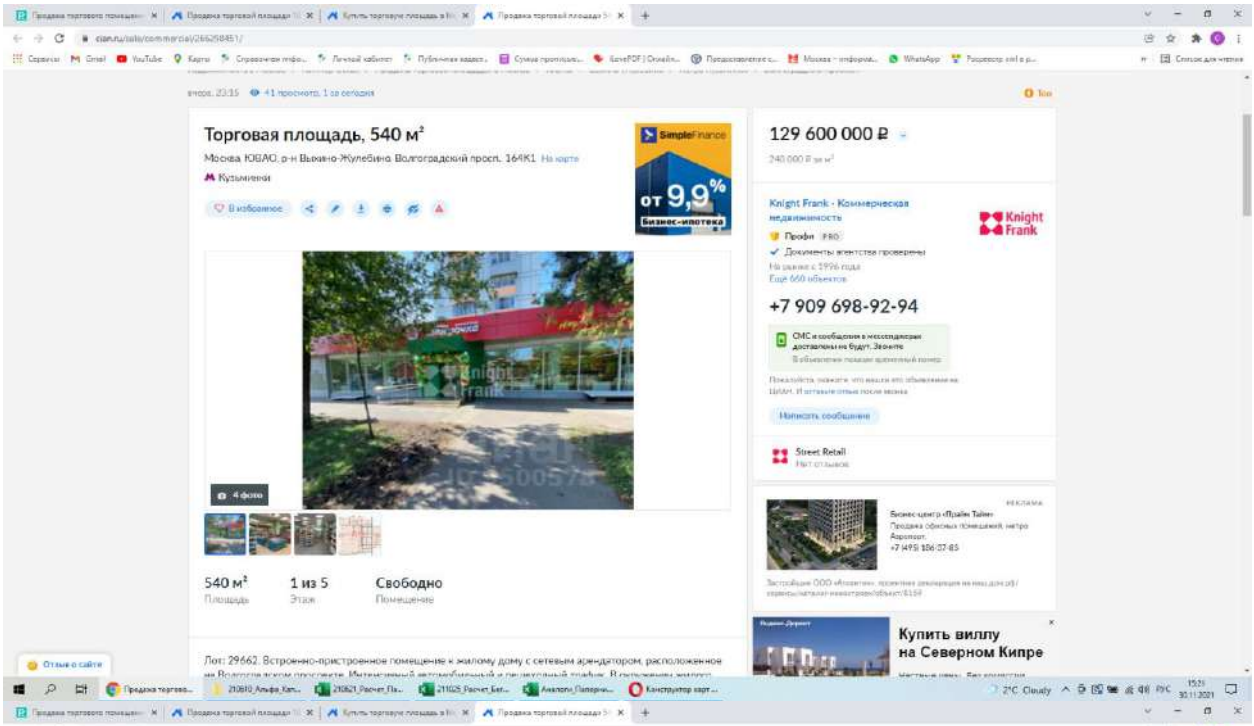
Объект в собственности физического лица. Полная стоимость в договоре. Торг уместен.

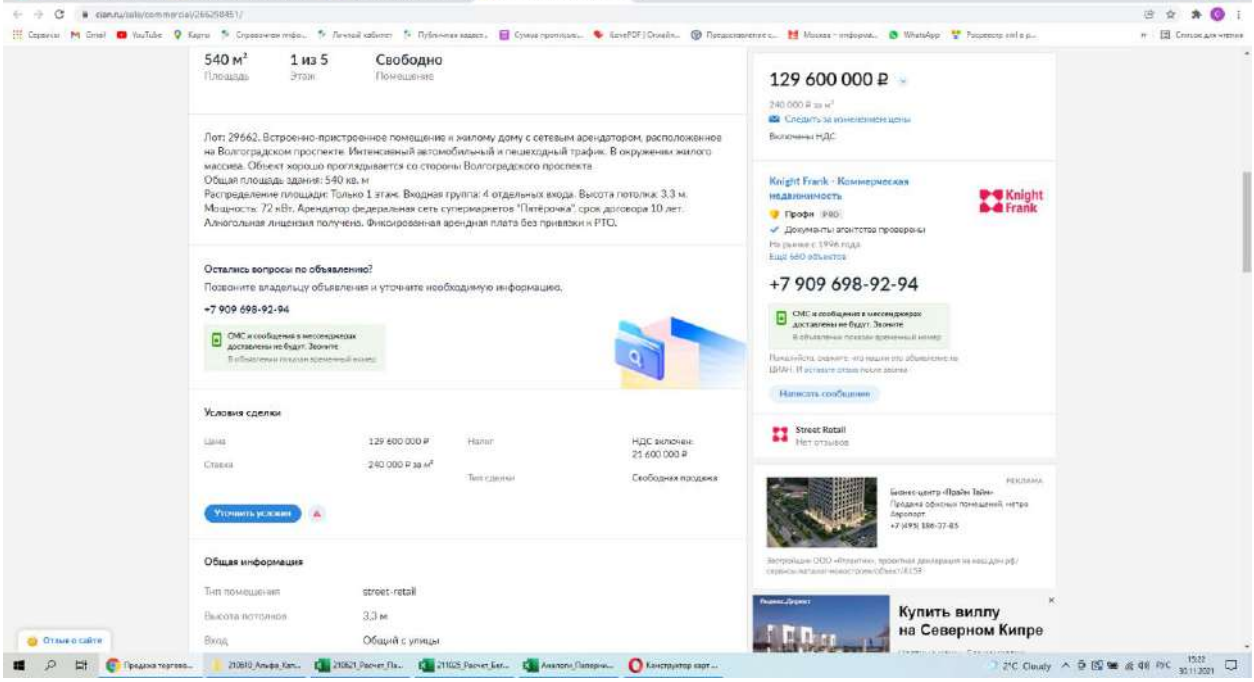
Звоните, ответим на интересующие Вас вопросы.



Аналог №3

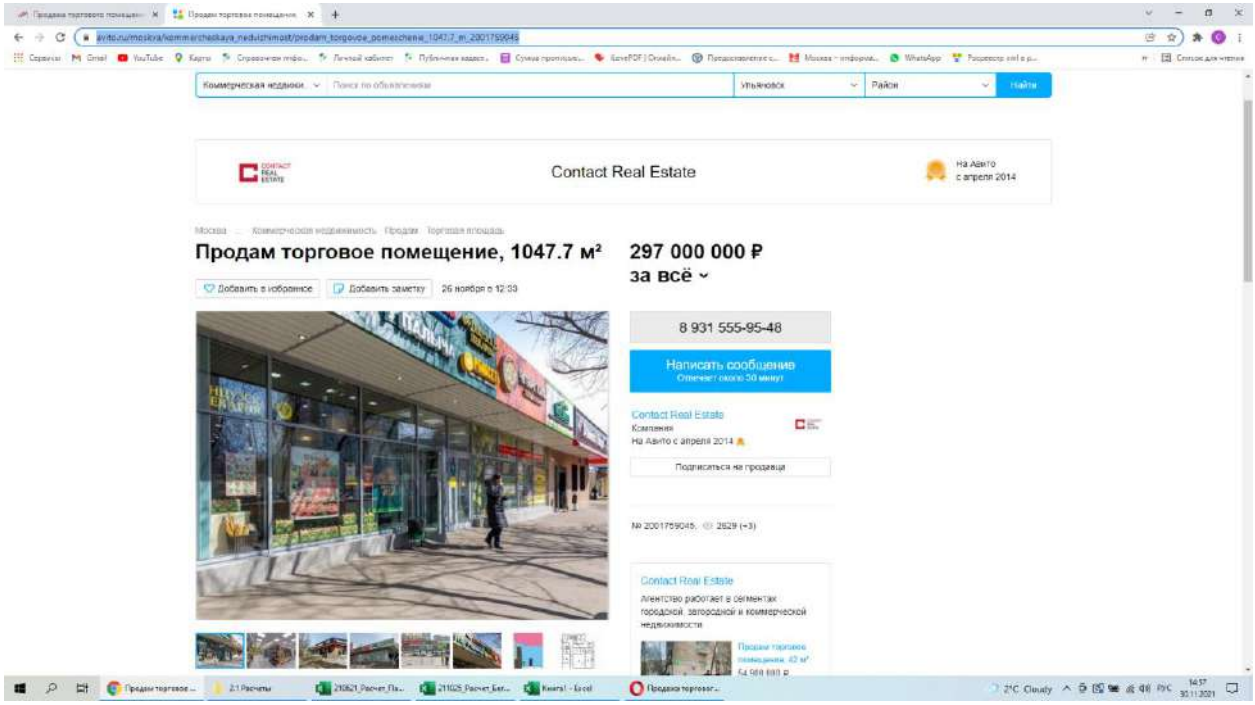
Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/266298451/, тел. +7 (909) 698-92-94

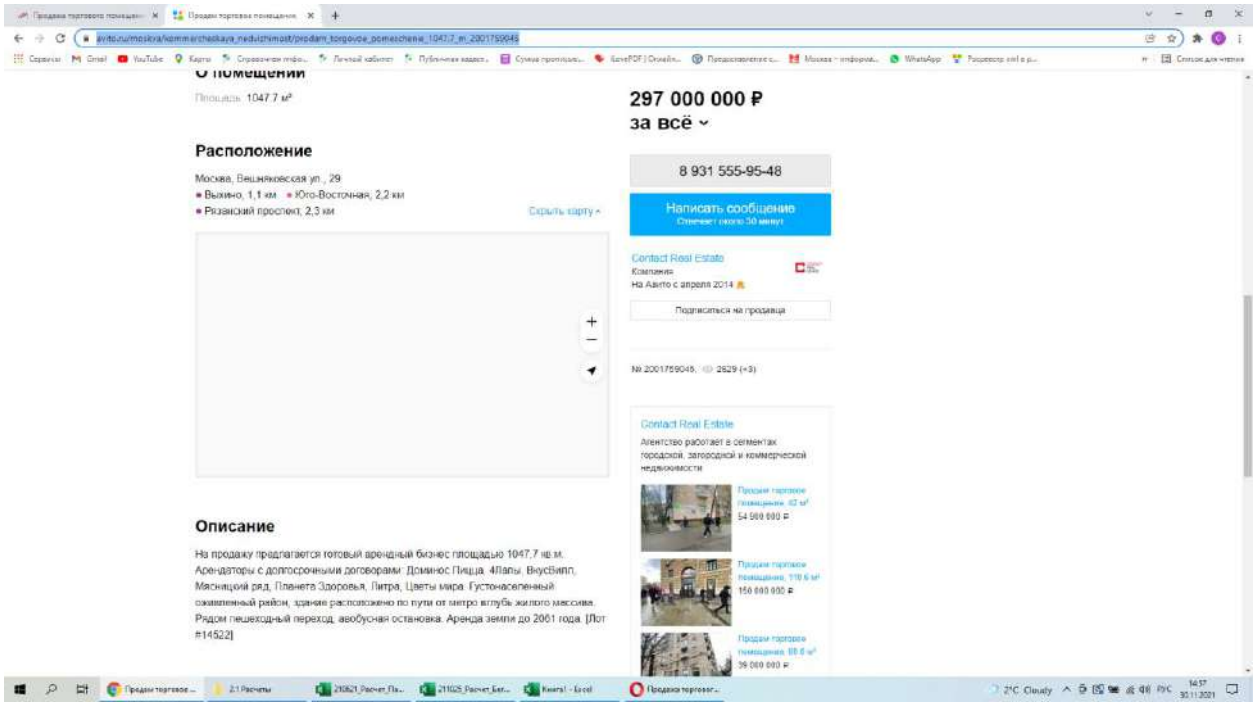


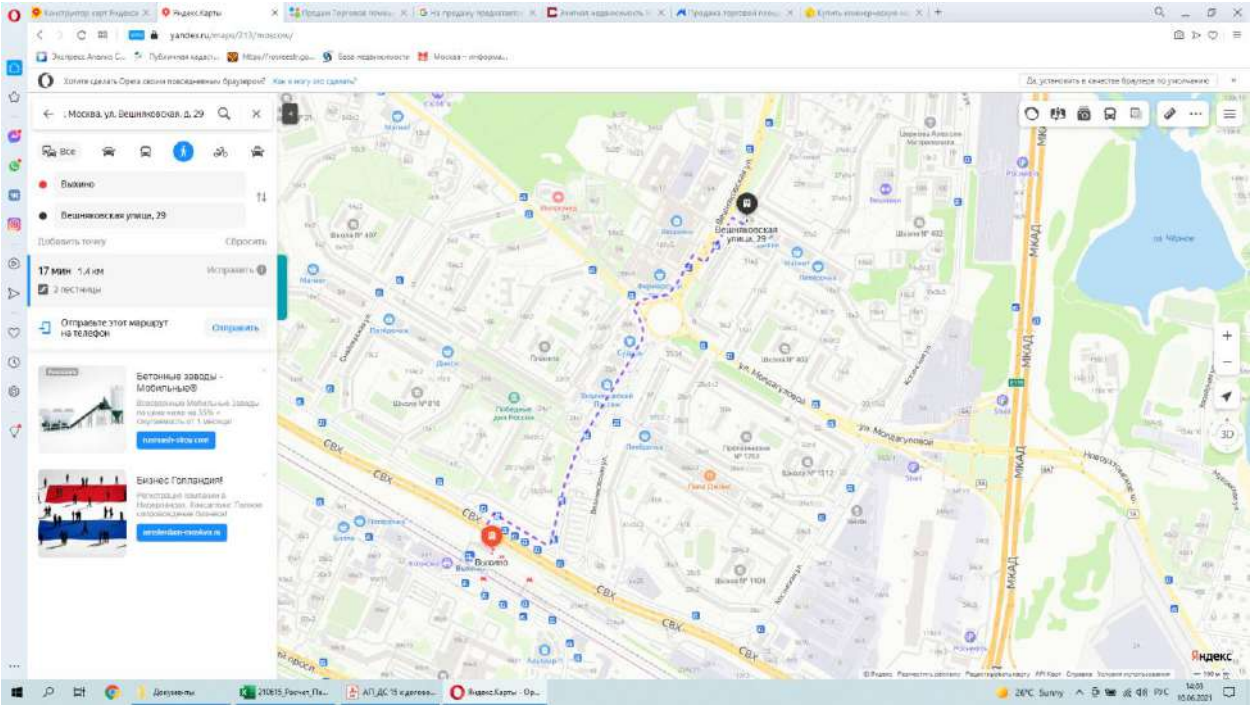


Аналог №4

Информационный портал "Авито",
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045, тел. +7 (958) 721-16-28






Москва, ул. Вешняковская, д. 29
Все
Выхино
Вешняковская улица, 29
Добавить точку
Сбросить
17 мин 1,4 км
2 пешехода
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Бетонные заводы - Мобильные®
Бизнес Голландия!
Вешняковская улица, 29
Выхино
МКАД
СВХ
Яндекс

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	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**
Небольшие 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 исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

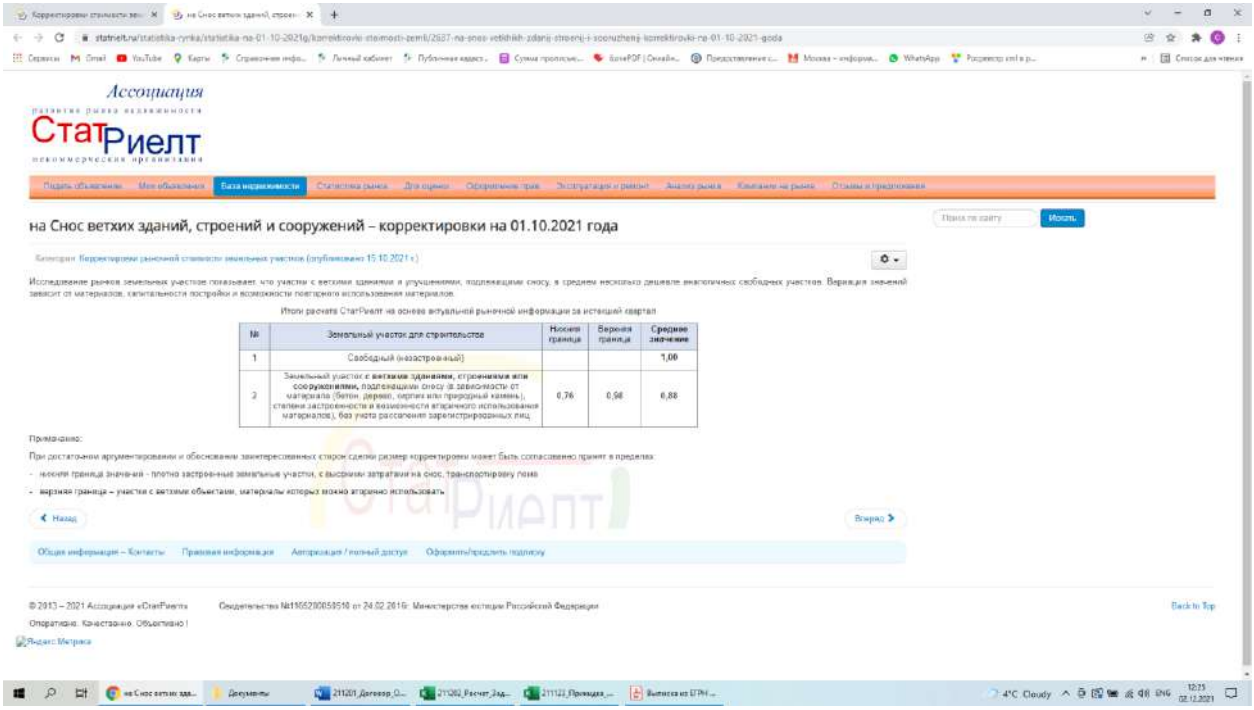
Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 347. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.05	0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02	0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.04	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

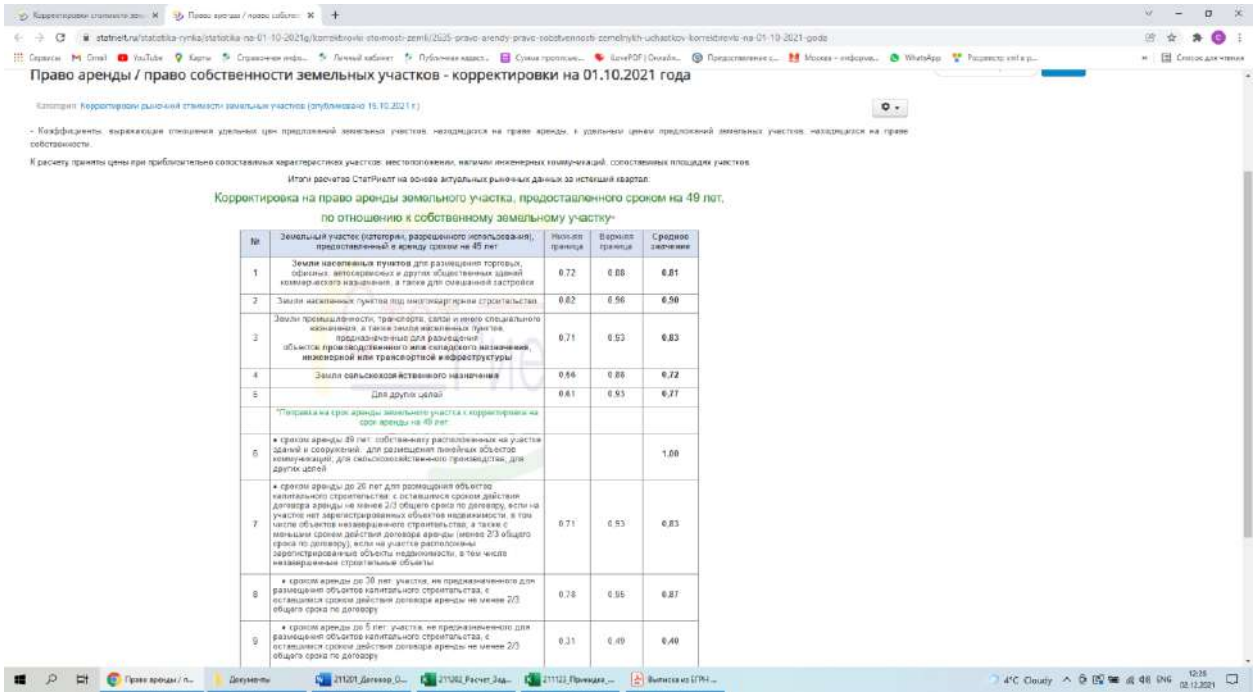
Корректировка на снос ветхих строений

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2637-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2021 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для оживленной застройки	0.72	0.88	0.81
2	Земли населенных пунктов под многоквартирным строительством	0.82	0.96	0.90
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0.71	0.93	0.83
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0.66	0.86	0.72
5	Для других целей	0.61	0.93	0.77
	*Поправка на срок аренды земельного участка с корректировки на срок аренды на 49 лет			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1.00
7	• сроком аренды до 26 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0.71	0.93	0.83
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0.78	0.96	0.87
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0.31	0.49	0.40

Корректировка на местоположение земельного участка

Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

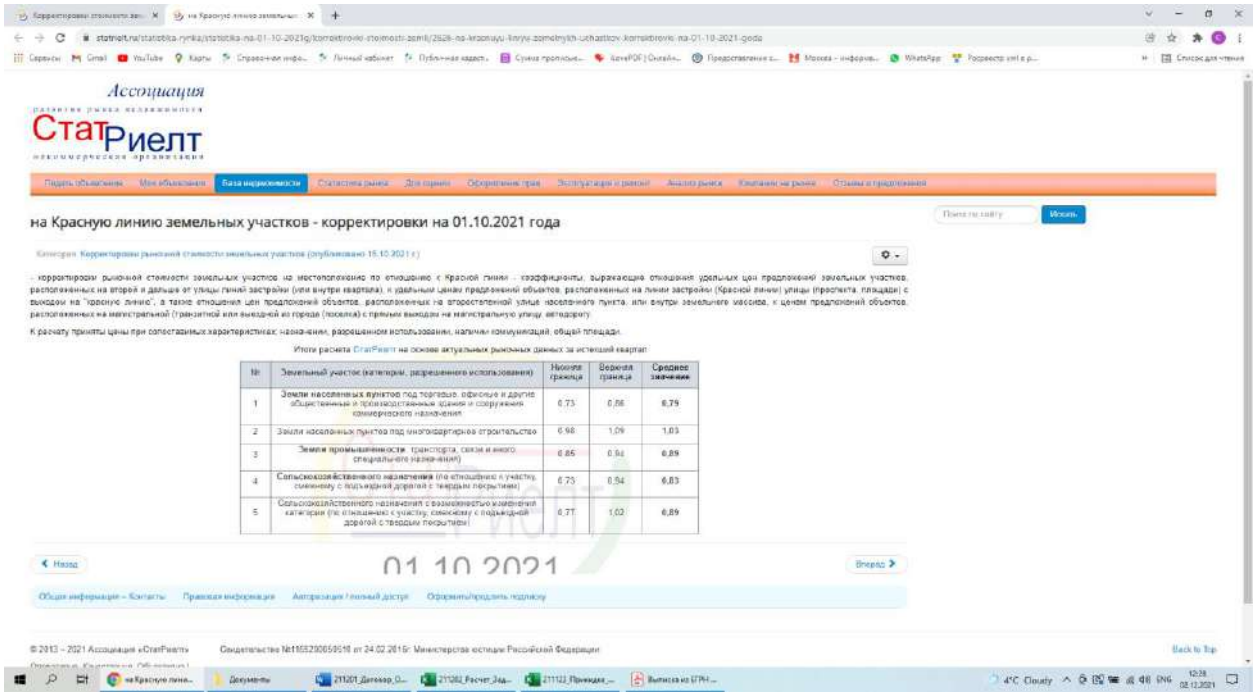
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[8]

Рис. 23[9]

ЗАО "НЭО Центр"

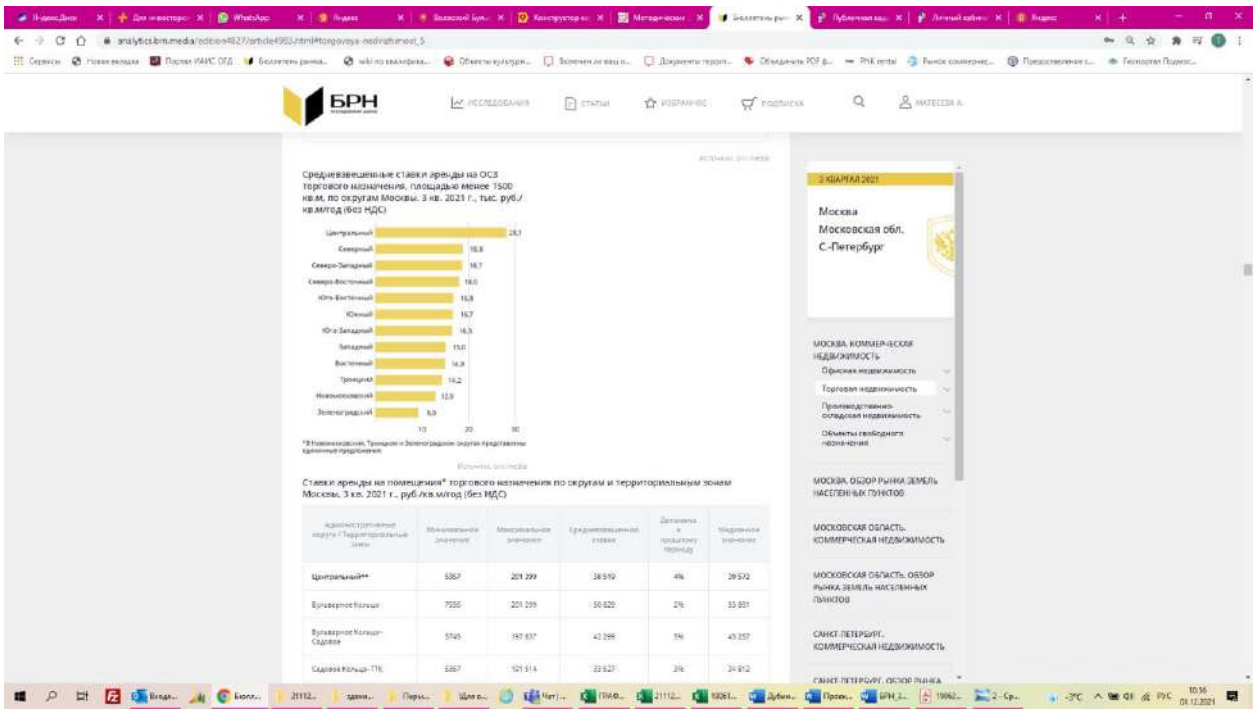
Корректировка на линию расположения для земельных участков

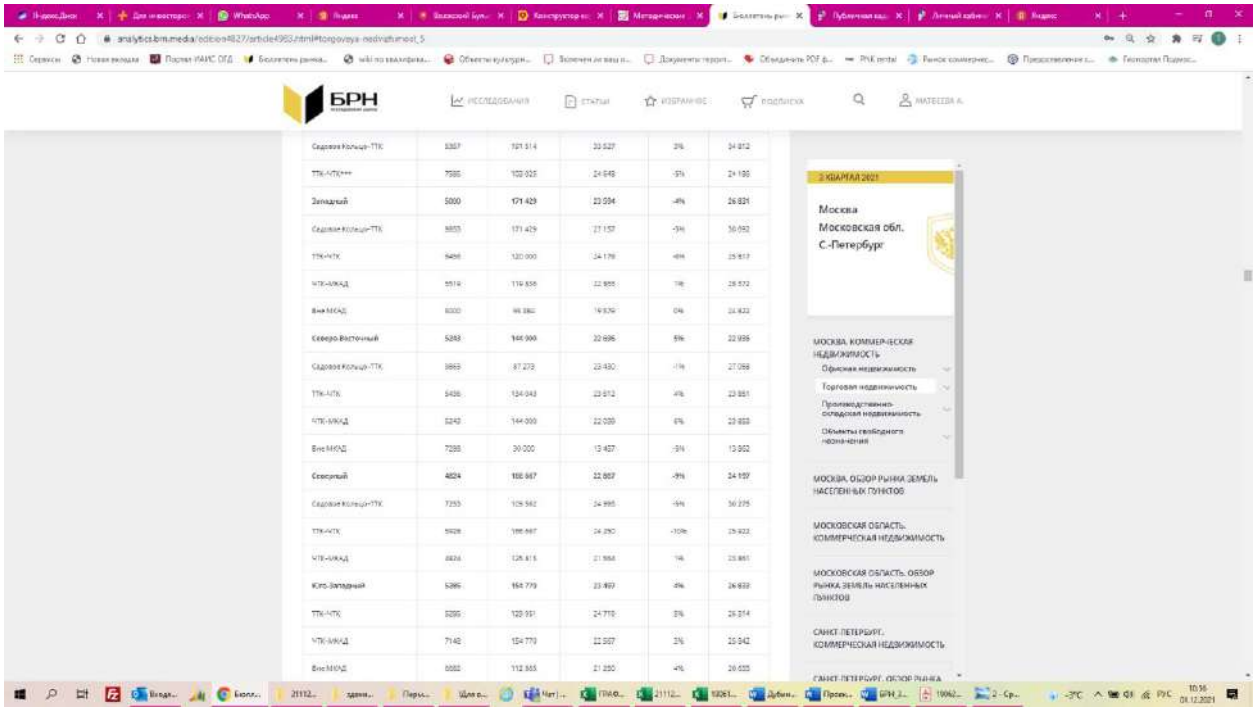
https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2626-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

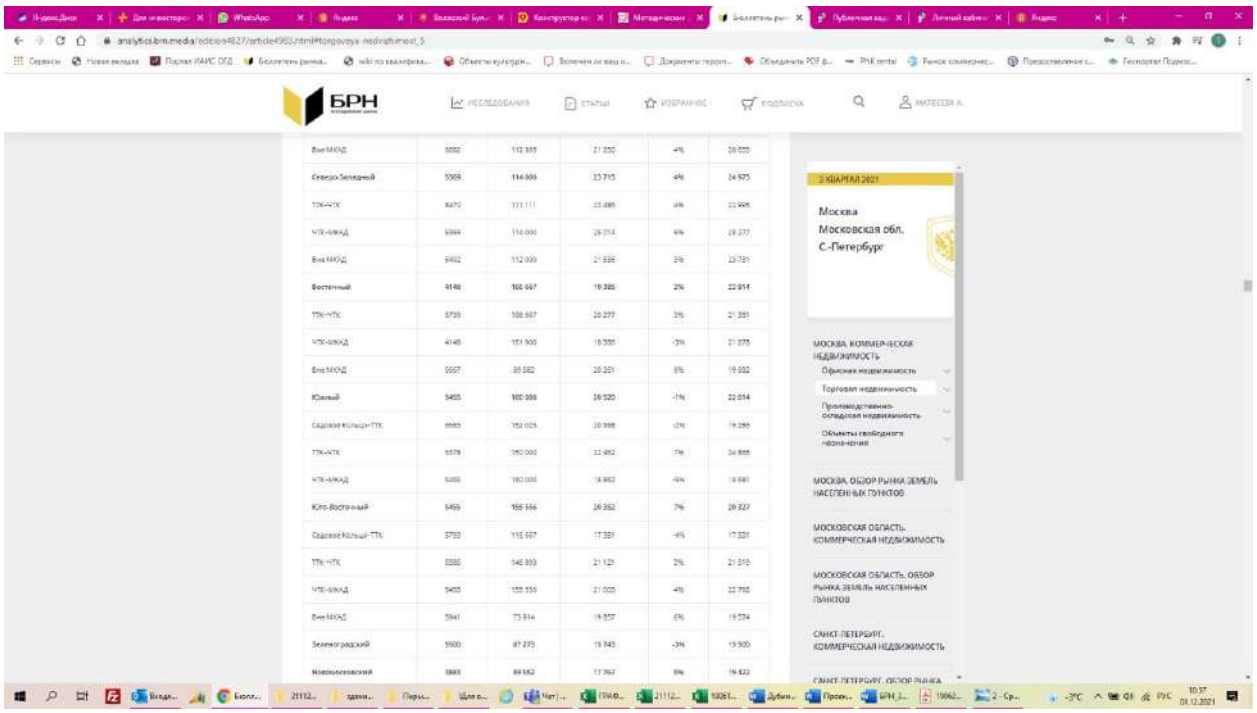


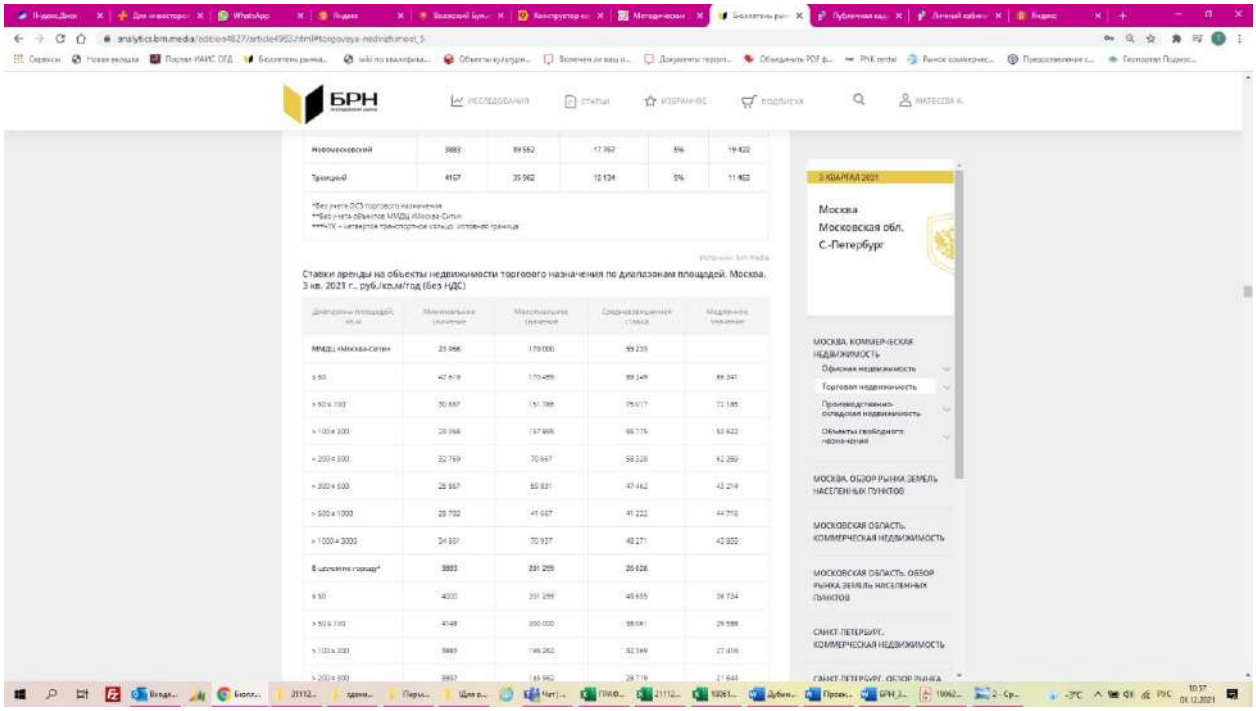
Корректировка на местоположение

https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5




БРН
2 КВАРТАЛ 2021
Москва
Московская обл.
С.-Петербург


БРН
2 КВАРТАЛ 2021
Москва
Московская обл.
С.-Петербург



Корректировка на ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.

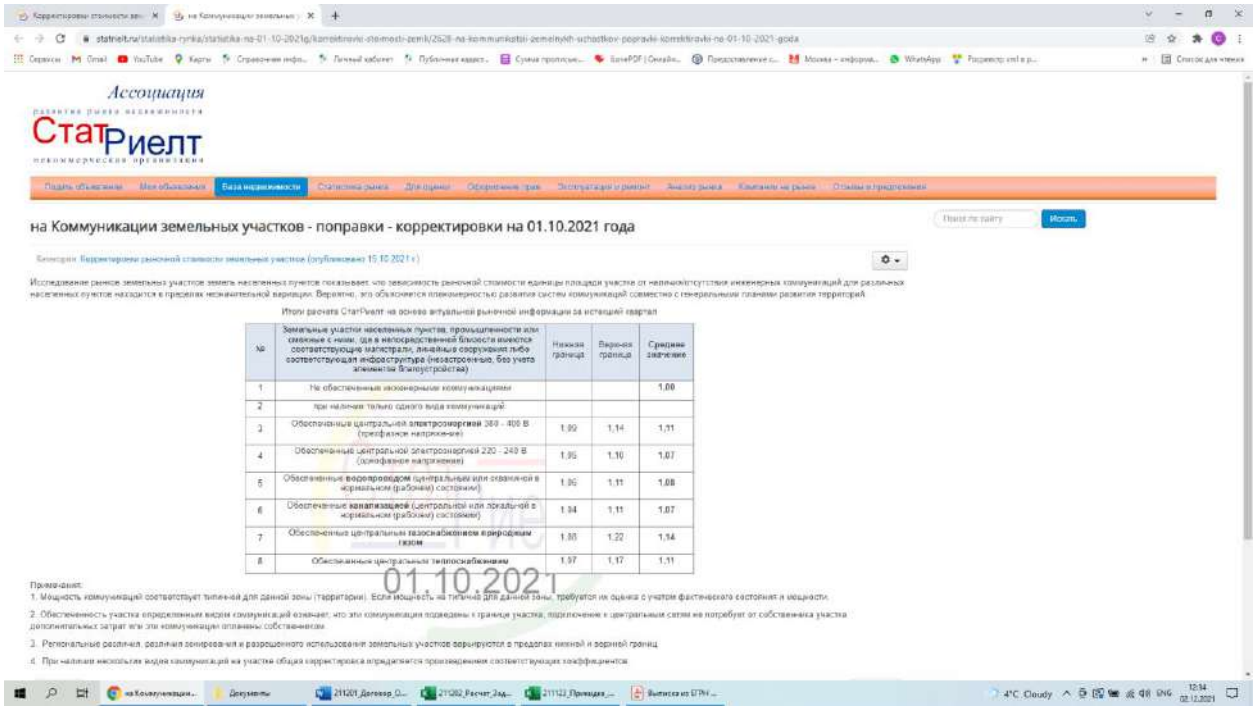
Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		Городские земельные участки			
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…14%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10…19%	Москва, С-П., М.О.

Корректировка на коммуникации земельного участка

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Ассоциация
СтатРиелт

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или связные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

01.10.2021

Примечания:
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

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 зонах.*

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение (на 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:

$$K_{терр} = И_{оо} \div И_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$ – *корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;*
$И_{оо}$ – *индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;*
$И_{оа}$ - *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.

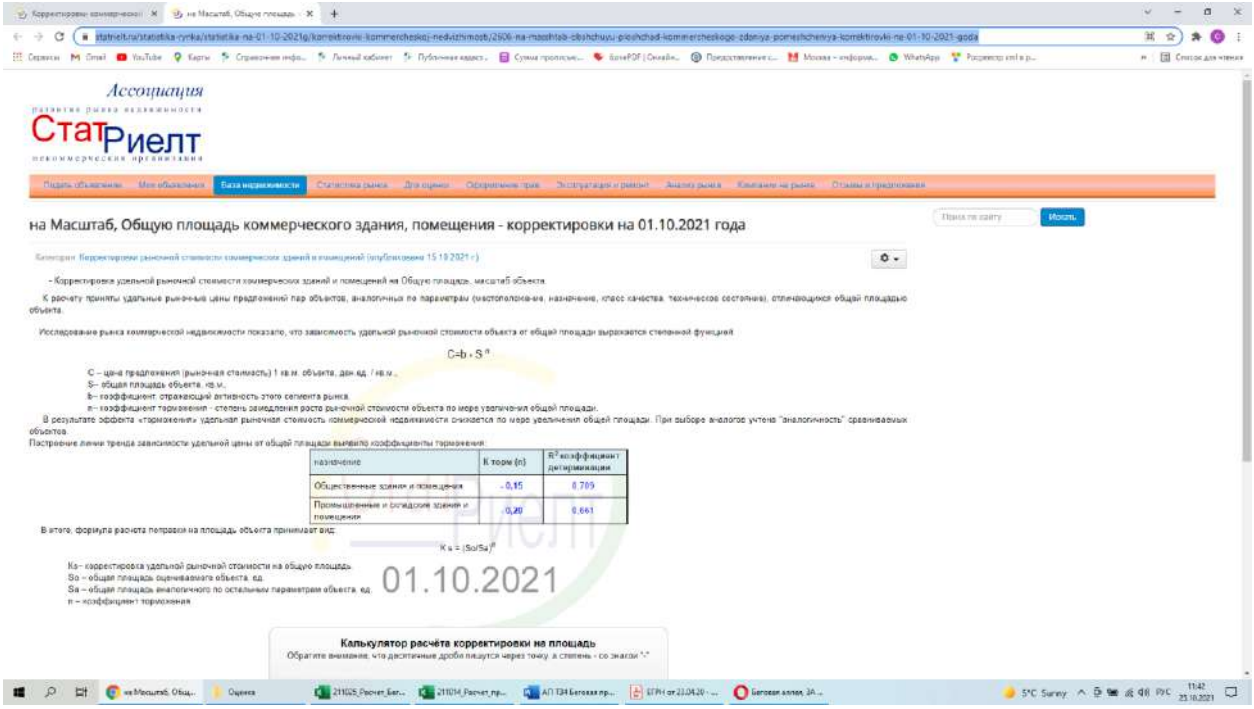
Таблица 2

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	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2606-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Корректировка на тип коммерческого помещения

Справочник оценщика недвижимости-2021. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[15]

Таблица 154. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

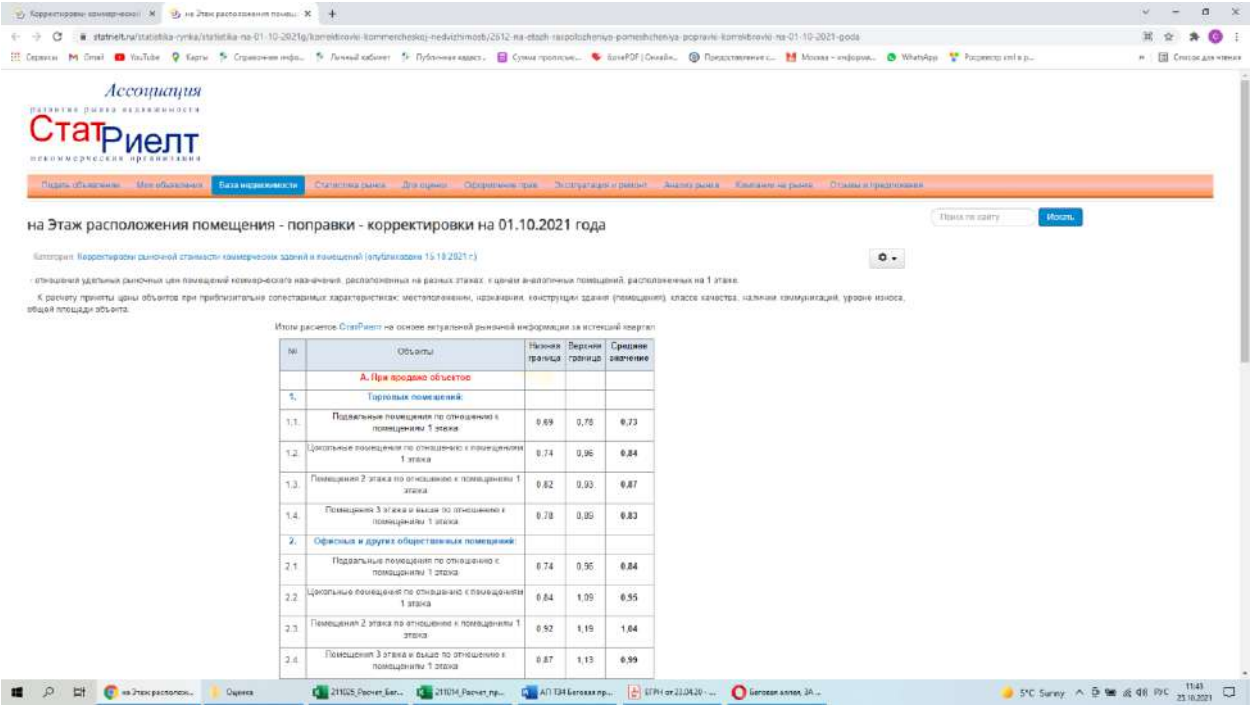
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Таблица 155. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,94	0,91	0,98
2	Санкт-Петербург	0,94	0,91	0,98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,92	0,99
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,90	0,87	0,94

Корректировка на этаж для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Ассоциация
СтатРиелт

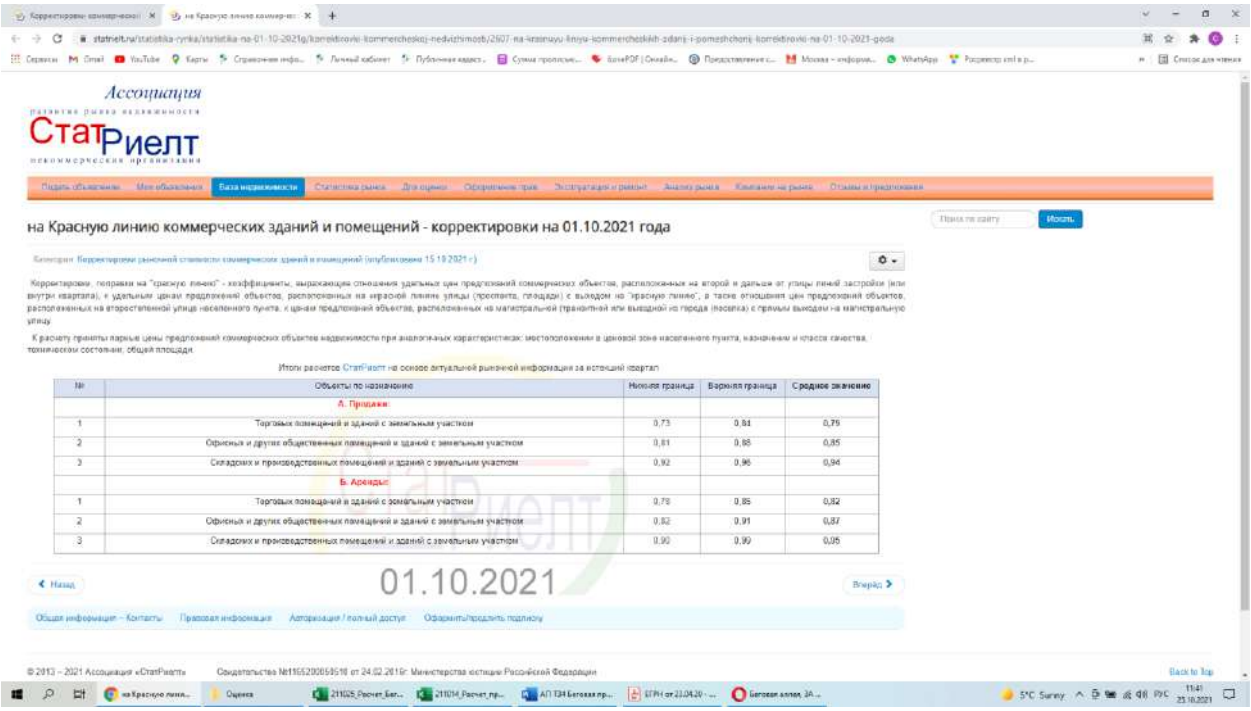
на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя границ	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	0,78	0,73
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,93	0,87
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,89	0,83
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,96	0,84
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,09	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,15	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99

Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2607-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2021-goda



Ассоциация
СтатРиелт

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2021 года

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,84	0,79
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,88	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
	Б. Аренда:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,85	0,82
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,91	0,87
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95

01.10.2021

Корректировка на наличие (отсутствие) парковки для коммерческой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2021 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, 2021 г.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 118. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

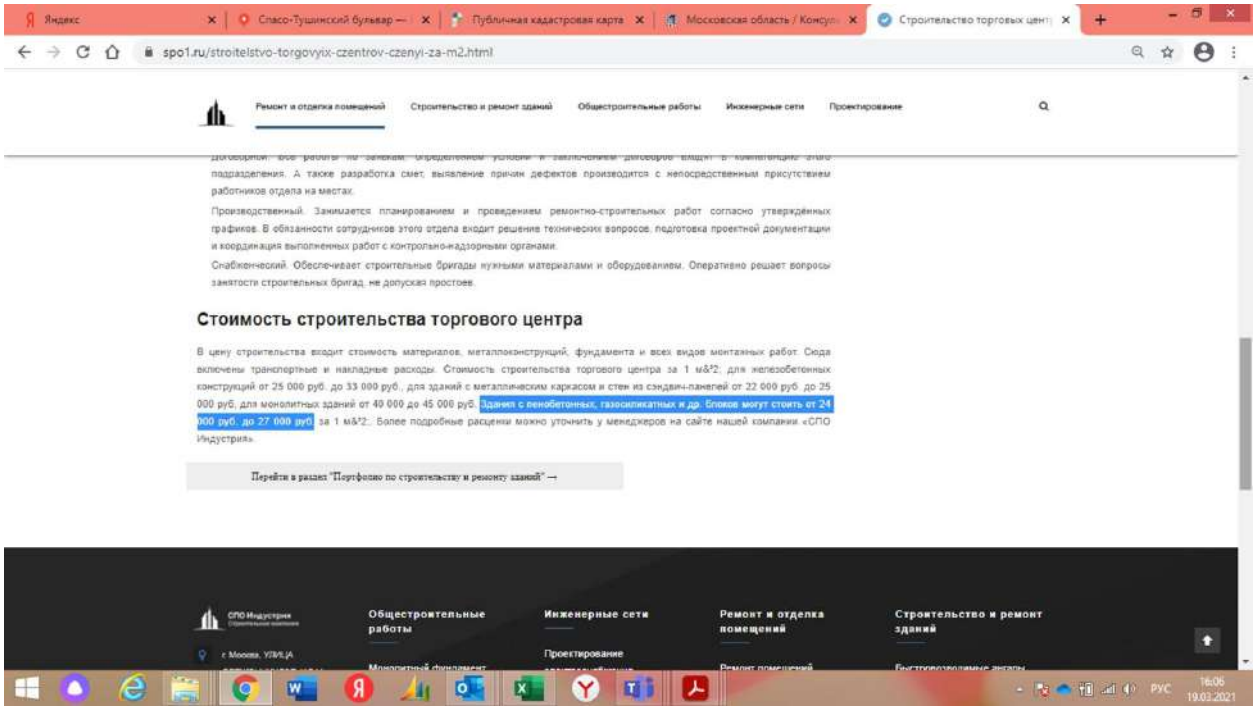
Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,07
	стихийная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,93	0,99	1,00

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,04
	стихийная	0,98	1,00	1,02
	без парковки	0,96	0,98	1,00

Себестоимость строительства для торговой недвижимости

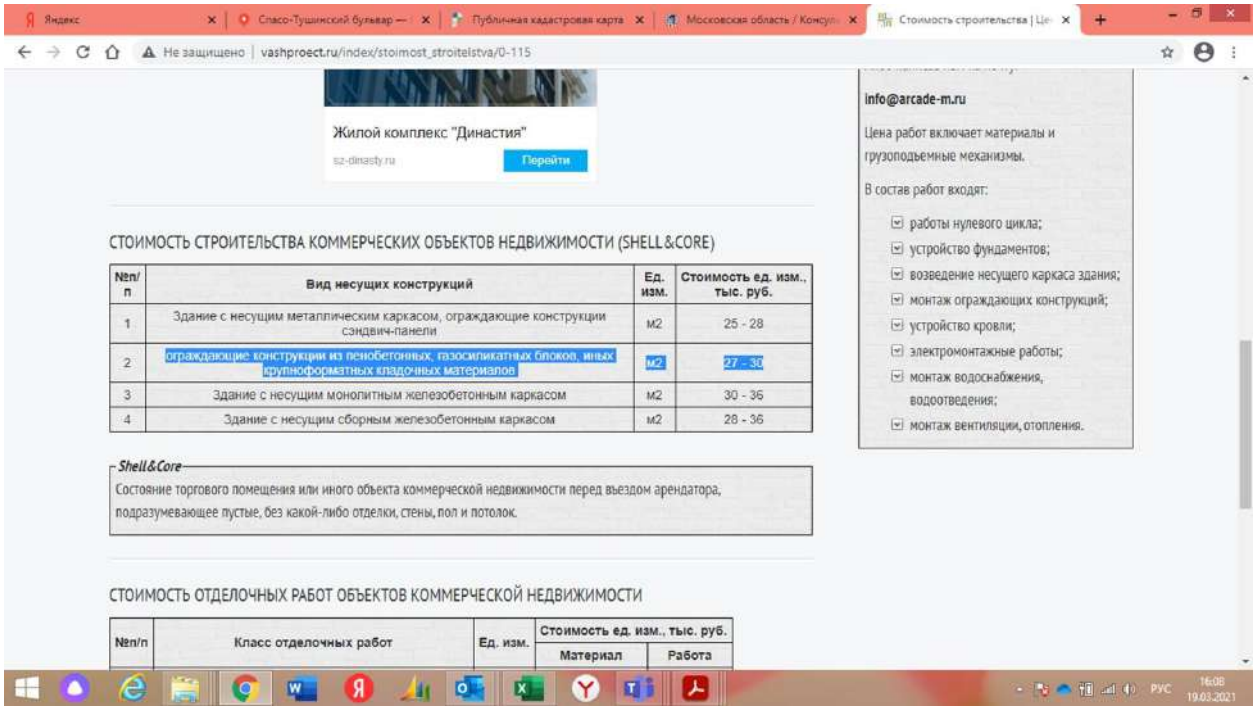
https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-za-m2.html



Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м&#2; 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. Зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м&#2;. Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115



Жилой комплекс "Династия"

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

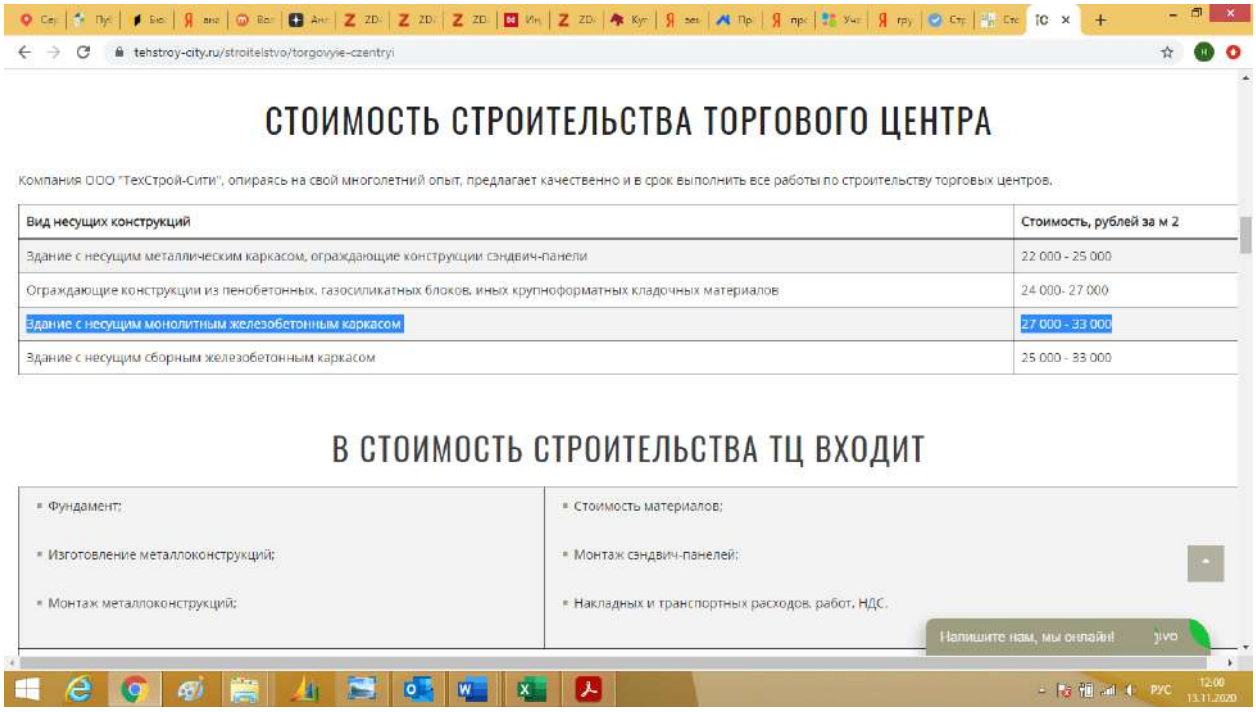
info@arcade-m.ru

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

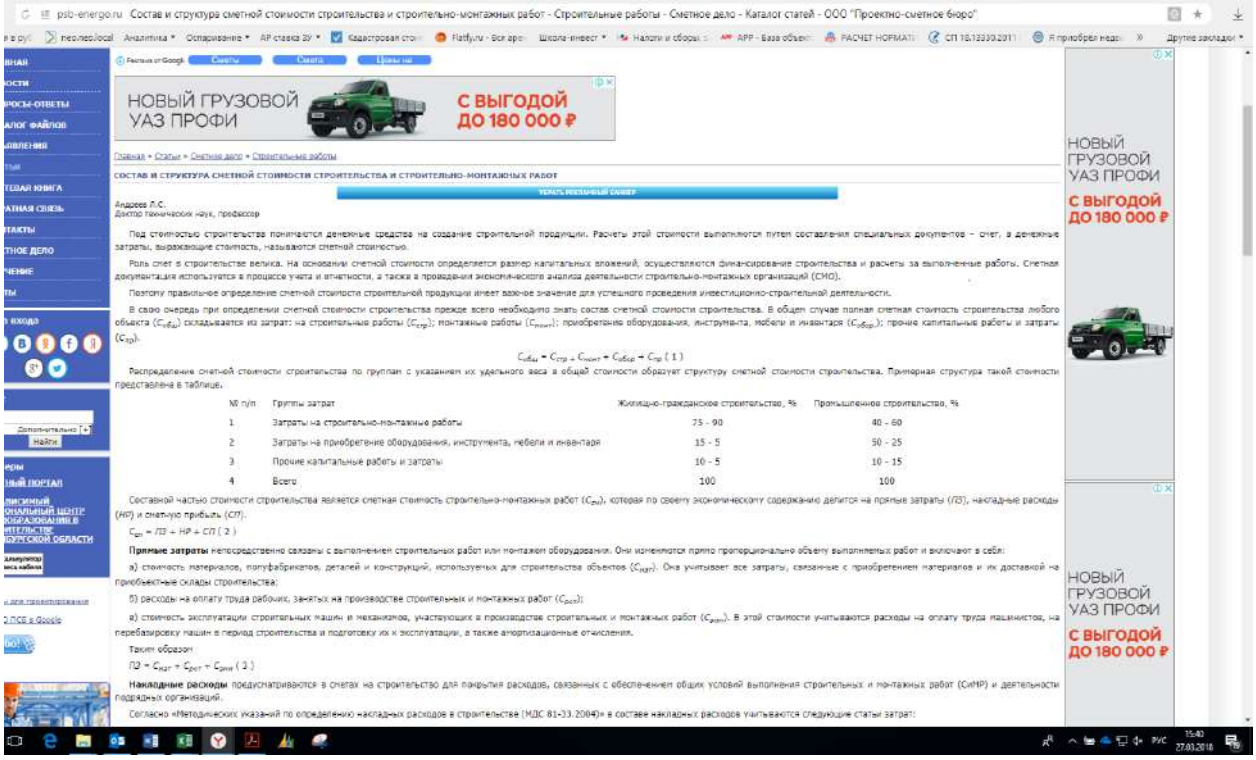
В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ

- Фундамент;
- Изготовление металлоконструкций;
- Монтаж металлоконструкций;
- Стоимость материалов;
- Монтаж сэндвич-панелей;
- Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.

Напишите нам, мы онлайн!

Доля СМР в общей стоимости строительства объекта

Данные открытых источников: http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montazhnykh_rabot/3-1-0-17



psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов - смет, в денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляются финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{сб}$) складывается из затрат: на строительные работы ($C_{стр}$); монтажные работы ($C_{монт}$); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ($C_{об}$); прочие капитальные работы и затраты ($C_{пр}$).

$$C_{сб} = C_{стр} + C_{монт} + C_{об} + C_{пр} \quad (1)$$

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:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{мат}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{рот}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{мех}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$ПЗ = C_{мат} + C_{рот} + C_{мех} \quad (3)$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СиМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

Вакантность

https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-retail-moscow-2021

III квартал 2021 г. | Москва
Рынок торговой недвижимости. Торговые центры

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общее количество площадей, млн кв. м	7,9	8,3	8,5
Новое предложение, кв. м	23,6	14,5	0
Количество открытых ТЦ, штук	3	2	0
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	9,7
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	626	653	669

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

Торговая недвижимость

#MARKETBEAT

СТРУКТУРА ВАКАНСИИ

Все типы торговых объектов ощутили на себе негативный эффект пандемии – на протяжении года в торговых центрах отмечалась ротация арендаторов и увеличение доли вакантных площадей.

ТИП ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	
	4 кв. 2020 г.	3 кв. 2021 г.
НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2020-2021ГГ.	29%	43%
ПРАЙМ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	4%	10%
КРУПНЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ (ДО 2020Г.)	4%	5%
ДРУГИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ	9%	10%
СРЕДНЯЯ ВАКАНСИЯ	8,5%	9,8%

По сравнению с четвертым кварталом 2020 года доля свободных площадей в форматных торговых центрах Москвы выросла с 8,5% до 9,8% в третьем квартале 2021 года. Мы ожидаем, что до конца года показатель останется на уровне 10%.

В структуре вакансии по торговым центрам отмечаются изменения. Прайм торговые объекты, которые традиционно устойчивы в кризисные периоды, показали значительное увеличение доли свободных площадей. Заметный рост связан с освобождением крупных блоков в одном из прайм-объектов, а также с оптимизацией расходов ритейлеров – высокий уровень ставок оказался неконкурентным в условиях тотальных ограничений. Мы ожидаем, что это временный тренд, и со временем площади будут заполнены новыми операторами, которые поддержат высокий покупательский интерес к этой категории проектов.

Рост доли свободных площадей также отмечается в категории новых торговых центров. Несмотря на то, что в объектах, открытых в 2020 году, вакансия постепенно снижается, на увеличение среднего показателя влияют торговые центры, запущенные в этом году. Объекты выводятся на рынок с низкой заполненностью арендаторами. В текущих условиях новым торговым объектам для стабилизации необходимо два-три года.

26 | #MARKETBEAT Q3–2021

https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2021

Основные показатели*

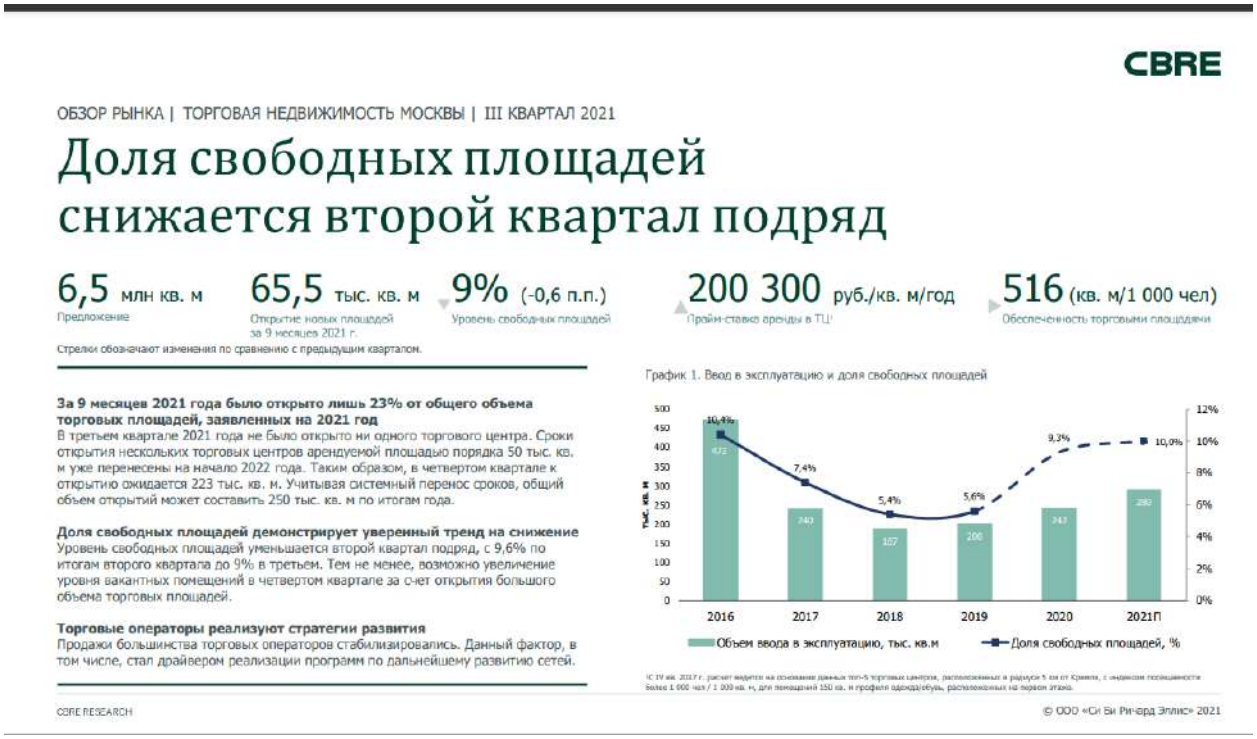
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендопригодная), млн м²	13,8/6,9
Введено в эксплуатацию в 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	103,7/64,5
Планируется к вводу в эксплуатацию до конца 2021 г. (площадь общая/арендопригодная), тыс. м²	≈883/≈482
Доля вакантных площадей, %	12,5(+2,5 п. п.)**
Условия аренды в торговых центрах Москвы:	
торговая галерея, руб./м²/год	0–100 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	3 000–15 000
Операционные расходы:	
торговая галерея, руб./м²/год	6 000–15 000
якорные арендаторы, руб./м²/год	1 500–3 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м²/1 000 жителей	532,2

* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением

** Изменение по сравнению с показателем за 1 пол. 2020 г.

Источник: Knight Frank Research, 2021

https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021--



CBRE

ОБЗОР РЫНКА | ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ | III КВАРТАЛ 2021

Доля свободных площадей снижается второй квартал подряд

6,5 млн кв. м — Предложение

65,5 тыс. кв. м — Открытие новых площадей за 9 месяцев 2021 г.

9% (-0,6 п.п.) — Уровень свободных площадей

200 300 руб./кв. м/год — Прайм-ставка аренды в ТЦ

516 (кв. м/1 000 чел) — Обеспеченность торговыми площадями

Стрелки обозначают изменения по сравнению с предыдущим кварталом.

За 9 месяцев 2021 года было открыто лишь 23% от общего объема торговых площадей, заявленных на 2021 год
В третьем квартале 2021 года не было открыто ни одного торгового центра. Сроки открытия нескольких торговых центров арендуемой площадью порядка 50 тыс. кв. м уже перенесены на начало 2022 года. Таким образом, в четвертом квартале к открытию ожидается 223 тыс. кв. м. Учитывая системный перенос сроков, общий объем открытий может составить 250 тыс. кв. м по итогам года.

Доля свободных площадей демонстрирует уверенный тренд на снижение
Уровень свободных площадей уменьшается второй квартал подряд, с 9,6% по итогам второго квартала до 9% в третьем. Тем не менее, возможно увеличение уровня вакантных помещений в четвертом квартале за счет открытия большого объема торговых площадей.

Торговые операторы реализуют стратегии развития
Продажи большинства торговых операторов стабилизировались. Данный фактор, в том числе, стал драйвером реализации программ по дальнейшему развитию сетей.

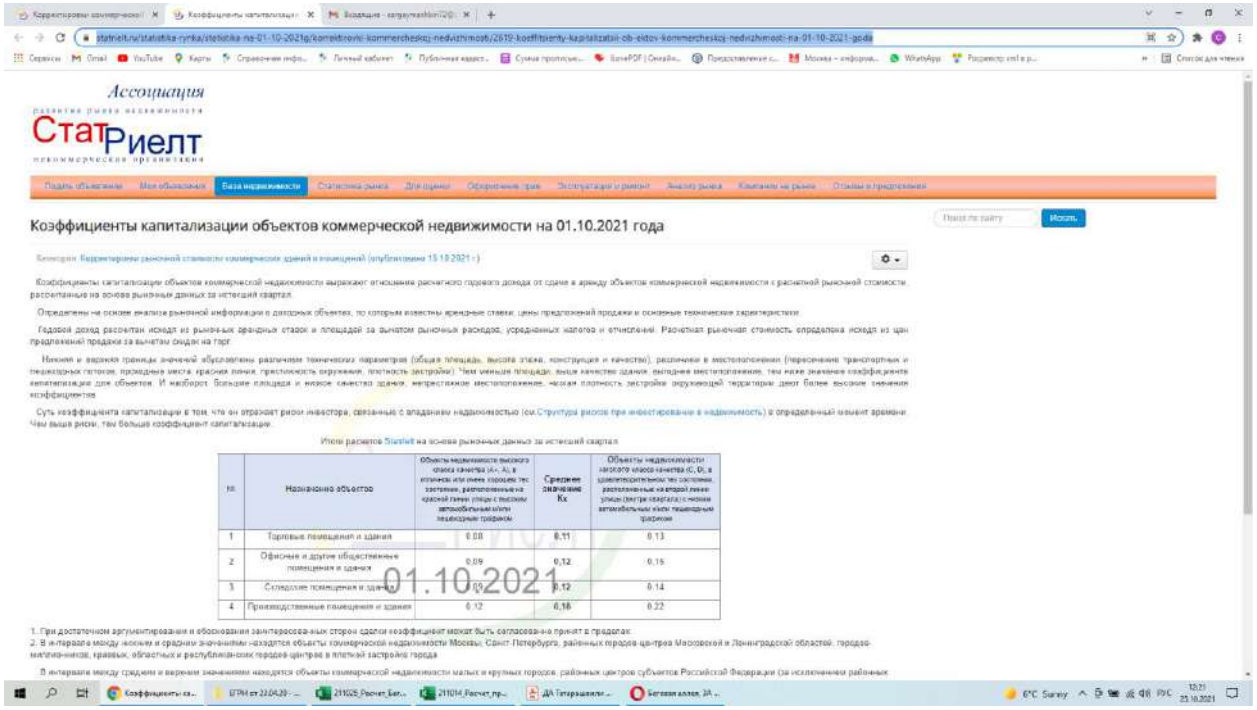
График 1. Ввод в эксплуатацию и доля свободных площадей

CBRE RESEARCH

© ООО «Си Би Ричард Эллис» 2021

Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

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 меньшая площадь, выше качество зданий, выгодное местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот. Большие площади и низкое качество зданий, непрестижное местоположение, высокая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структуры рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов StatRiel на основе рыночных данных за истекший квартал

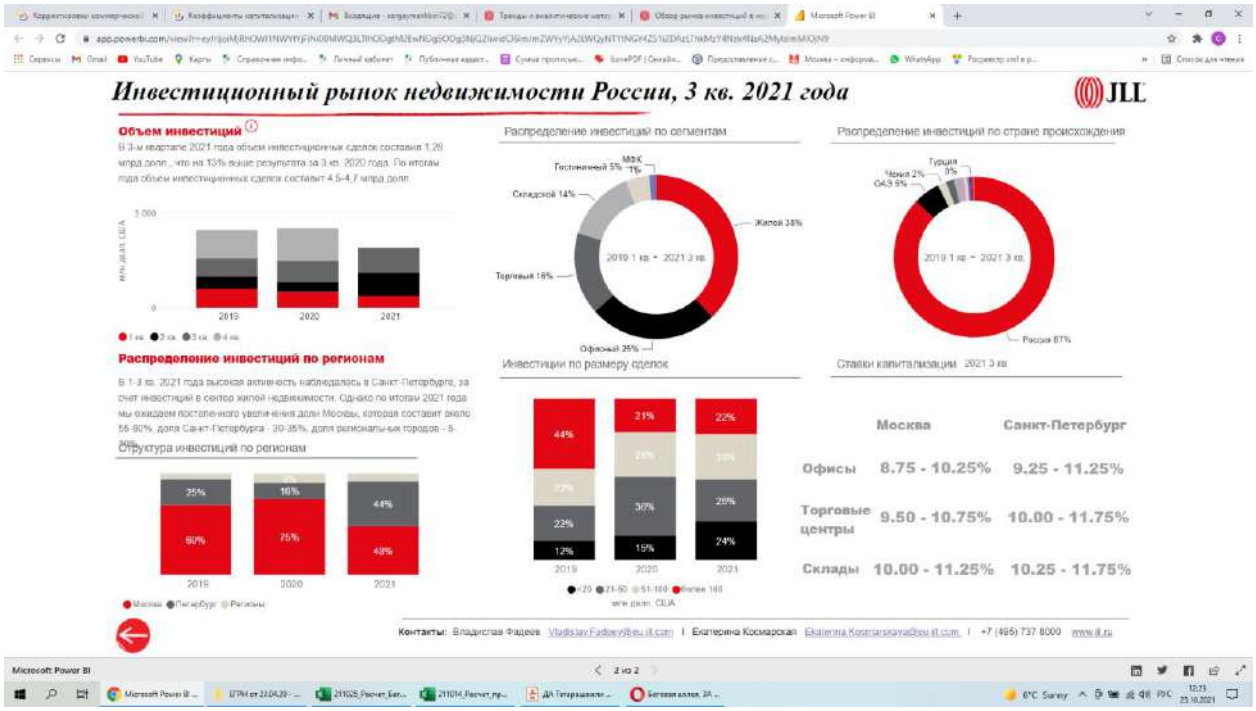
№	Наименование объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улиц с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Средние значения Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улиц (внутри кварталов) 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	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,09	0,12	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

01.10.2021

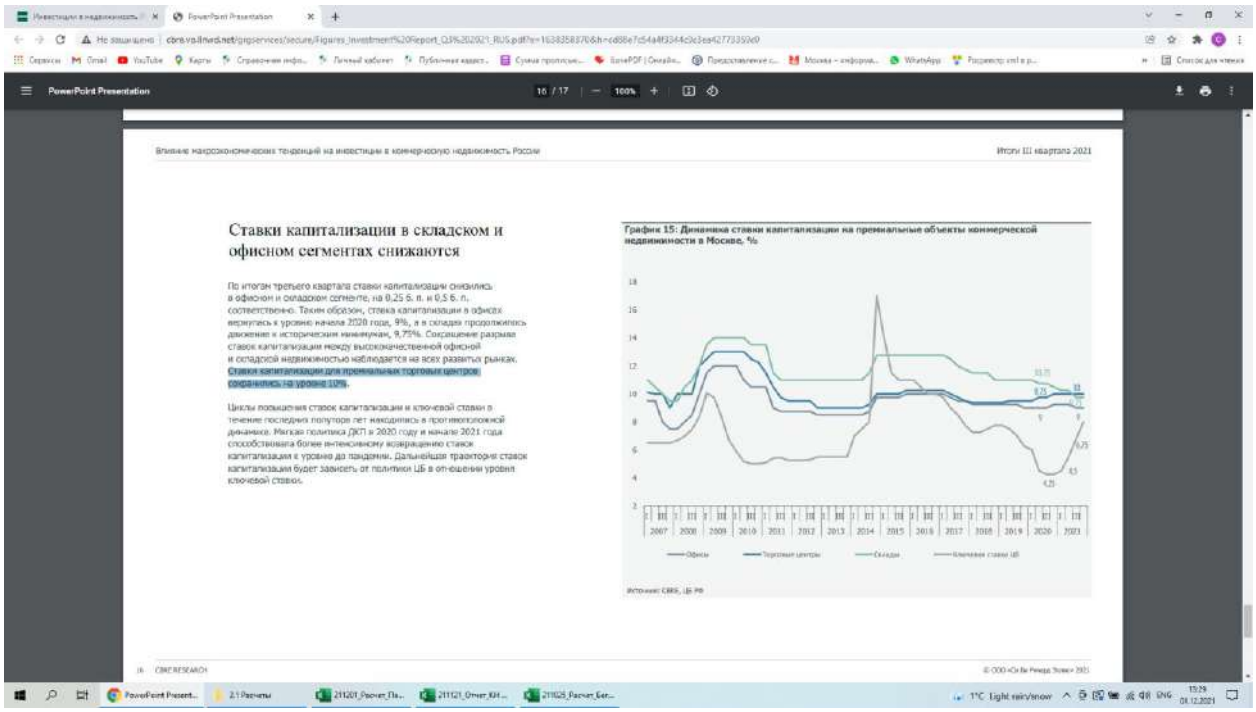
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах.
2. В интервале между «низким» и «средним» значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города.

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных

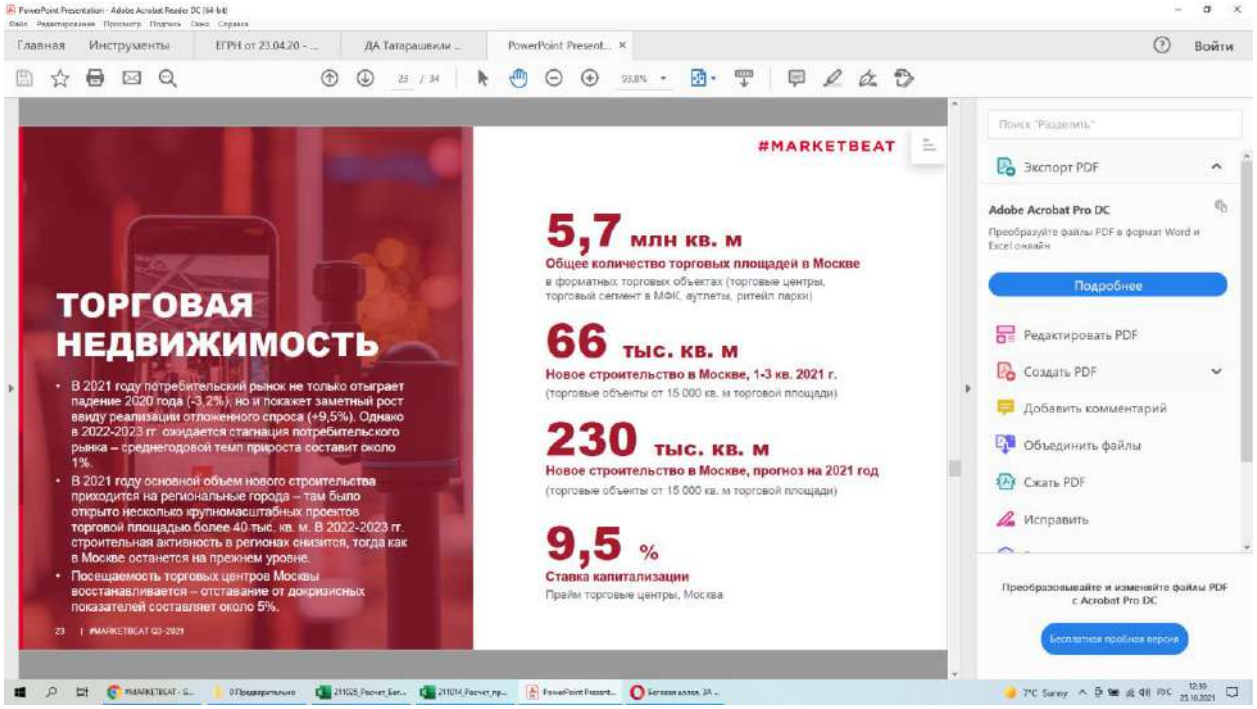
https://www.jll.ru/ru/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0-%D0%B8-%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B/%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/review-of-the-real-estate-investment



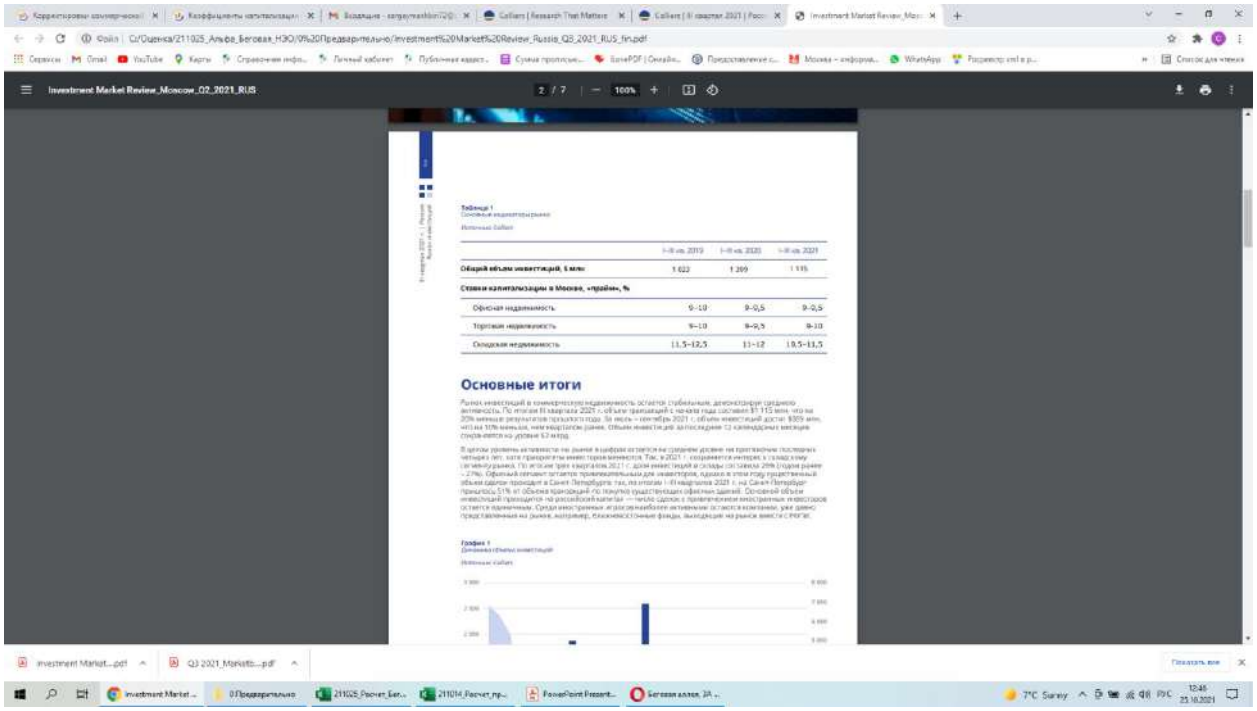
https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000



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



https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021



Базовые тарифы по страхованию имущества

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

Базовые страховые тарифы[1] по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32[2]
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

[1] Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.
[2] Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№238 · ЯНВАРЬ · 2015 103 БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

АКТ ОСМОТРА

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"11" декабря 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №3 к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании и оказание услуг по оценке между ООО "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, а именно:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв.м., адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7

Стороны:

Представитель на объекте / Шумилин Д.В.

Дата проведения осмотра: "11" декабря 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв.м., адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, б-р Волжский, квартал 95, корп. 7

Окружающая застройка: _____

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): _____

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): _____

Наличие коммуникаций:

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	
Система контроля доступа	+

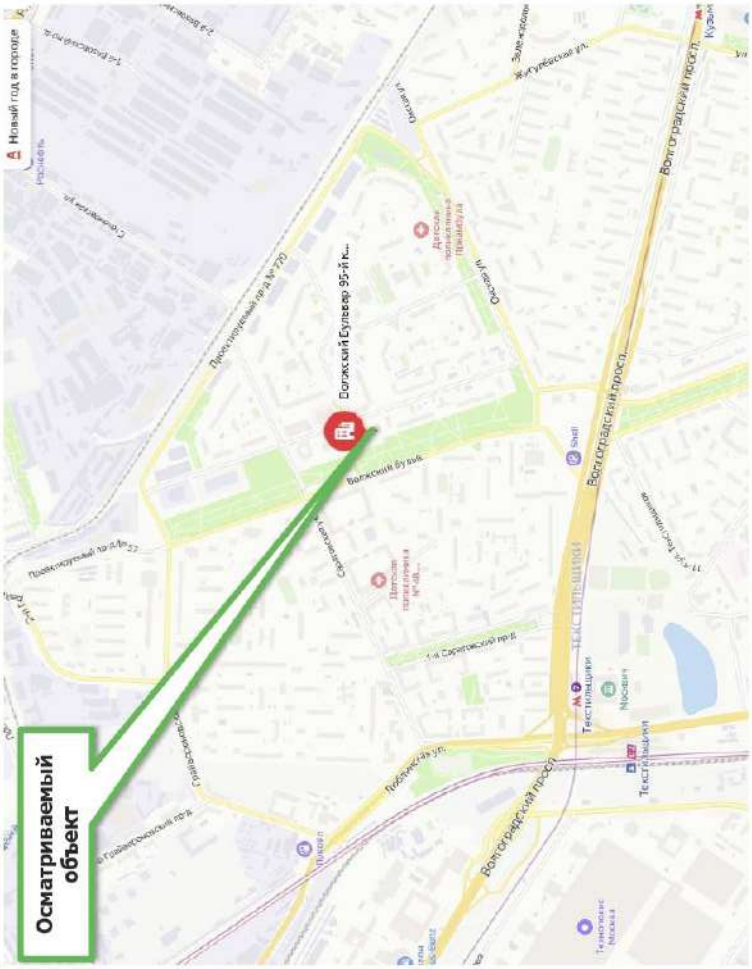
Внешнее благоустройство: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная): орагнизованная парковка на прилегающей территории

Дополнительные примечания: _____

ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

Рисунок 1. Местоположение осматриваемого объекта недвижимости на карте



Источник: https://yandex.ru/maps/

+7 (495) 739-39-77 | info@neoconsult.ru
119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
www.neoconsult.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчик:

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

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

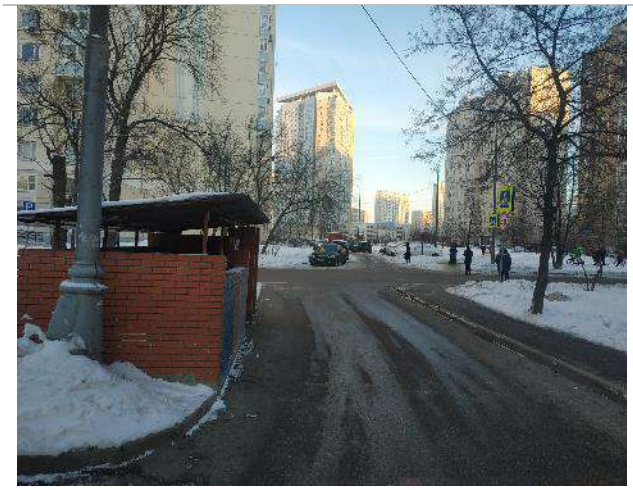


Фото 1. Прилегающая территория и подъездные пути

Фото 2. Прилегающая территория и подъездные пути

Фото 3. Прилегающая территория и подъездные пути

Фото 4. Прилегающая территория и подъездные пути

Фото 5. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 6. Прилегающая территория и подъездные пути

Фото 7. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 8. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 9. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 10. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 11. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 12. Фасад здания и прилегающая территория

Фото 13. Фрагменты внутренних помещений

Фото 14. Фрагменты внутренних помещений

Фото 15. Фрагменты внутренних помещений

Фото 16. Фрагменты внутренних помещений

Фото 17. Фрагменты внутренних помещений

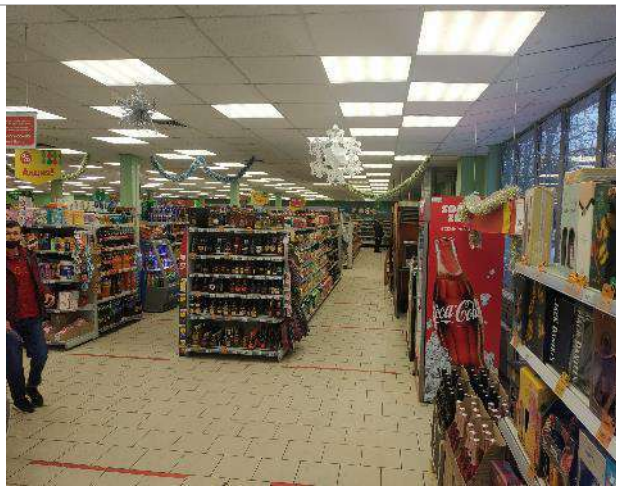


Фото 18. Фрагменты внутренних помещений

Фото 19. Фрагменты внутренних помещений

Фото 20. Фрагменты внутренних помещений

Фото 21. Фрагменты внутренних помещений

Фото 22. Фрагменты внутренних помещений

Источник: Данные визуального осмотра Исполнителя