



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-4 ОТ 15.12.2021 Г.

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

### Заказчик:

ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал", (номер регистрации 3633, дата регистрации 28.12.2018 г.), Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21—000—1—00028 от 22 сентября 1998 года выдана ФСФР России, без ограничения срока действия. Лицензия на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами № 077—08158—001000, выдана ФСФР России 30 ноября 2004 года, без ограничения срока действия.

ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" (правила доверительного управления фондом №3633 зарегистрированы Банком России 28.12.2018 г.).

Получить информацию о паевом инвестиционном фонде и ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом "Об инвестиционных фондах" и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно на сайте в сети Интернет по адресу: [www.alfacapital.ru](http://www.alfacapital.ru), а также по адресу: Российская Федерация, 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1, по телефону: +7 495 783-4-783, 8 800 200-28-28.

Стоимость инвестиционных паев/акций может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай/акции, следует внимательно ознакомиться с Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, Уставом инвестиционного фонда, его инвестиционной декларацией, проспектом эмиссии акций.

### Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	13
3.2. Местоположение объекта оценки .....	15
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	19
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	26
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	26
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	28
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	31
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>32</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>35</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки.....	35
5.2. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2021 г. ....	37
5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	39
5.4. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2021 г. ....	41
5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2021 г. ....	64
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>73</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	73
6.2. Классификация основных средств .....	76
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	78
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	78
6.5. Этапы проведения оценки.....	81
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	81
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	87
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>89</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	89
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	89
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>124</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	124
8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	124

<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>133</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	133
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	133
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>135</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>136</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. АКТ ОСМОТРА</b>	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b></p>	<p>- нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5; - права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, влад. 3, корп. 5.</p>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №4 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"</p>
<p><b>Дата составления Отчета</b></p>	<p>15.12.2021 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-2566/20-4</p>
<p><b>Балансовая (первоначальная) стоимость (НДС не учитывается)</b></p>	<p>Отсутствует, т.к. правообладателем объекта является физ. лицо</p>
<p><b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на 01.12.2021 г.</b></p>	<p>Отсутствует, т.к. правообладателем объекта является физ. лицо</p>
<p><b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)</b></p>	<p>Не применялся</p>
<p><b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)</b></p>	<p>63 185 000 (Шестьдесят три миллиона сто восемьдесят пять тысяч) руб.</p>
<p><b>Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)</b></p>	<p>60 523 000 (Шестьдесят миллионов пятьсот двадцать три тысячи) руб.</p>
<p><b>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС), в том числе:</b></p>	<p><b>60 790 000 (Шестьдесят миллионов семьсот девяносто тысяч) руб.</b></p>
<p><b>стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 986 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0010004:30768 (без учета НДС)</b></p>	<p><b>Включена в стоимость помещения<sup>1</sup></b></p>
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости<sup>2</sup></b></p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для 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</p>

<sup>1</sup> Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.

<sup>2</sup>В соответствии с п. 26 ФСО №1



## 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	<p>- нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;</p> <p>- права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, влад. 3, корп. 5.</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".</p> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	<p>Справедливая стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</p>
<b>Дата оценки</b>	10.12.2021 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	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

<p><b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p>	<p>- нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0010004:19795, площадью 467,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5;</p> <p>- права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010004:30768, площадью 986 кв. м, адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, пр-д. Загорьевский, влад. 3, корп. 5.</p>
<p><b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Расшифровка 01 счета, включающая следующие данные по объекту (по состоянию на последнюю отчетную дату): <ul style="list-style-type: none"> <li>• первоначальная стоимость,</li> <li>• остаточная стоимость.</li> </ul> </li> <li>2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</li> <li>3. Документ – основание приобретения права (договор купли-продажи, акт приемки-передачи, документ, подтверждающий оплату).</li> <li>4. Действующие технические паспорта БТИ, включая экспликацию, поэтажный план и справку о состоянии здания.</li> <li>5. Зарегистрированный договор аренды земельного участка или другой документ, подтверждающий права на земельный участок.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Копии действующих договоров аренды помещений/зданий.</li> <li>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.</li> <li>10. Величина годовой арендной платы/земельного налога за земельный участок.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение – право собственности;</li> <li>• земельный участок – право долгосрочной аренды.</li> </ul> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок – аренда;</li> <li>• нежилое помещение – аренда.</li> </ul>

	<p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка нежилого помещения будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p>
<b>Форма Отчета Оценщика</b>	1 (Один) экземпляр в бумажном виде и полная электронная версия Отчета, полученная по системе электронного документооборота (ЭДО "Диадок").
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует
<b>Границы интервала, в которых может находиться стоимость</b>	Определять не требуется
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Срок проведения оценки</b>	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

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16.04.2013 г., ИНН 7706793139, КПП 770601001)
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	119435, Россия, Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО", ИНН/КПП - 7706519810/772901001, ОГРН - 1047796002451 от 5 января 2004 г.) (место нахождения: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
<b>Сведения о полисе страхования ответственности Исполнителя</b>	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.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	Исполнитель подтверждает независимость Исполнителя и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Оценщик</b>	Соломенникова Татьяна Алексеевна (СНИЛС 113-639-826-58, ИНН180401952057)
<b>Контактная информация оценщика</b>	+7 (495) 739-39-77, 119435, Россия, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8, t.solomennikova@neoconsult.ru
<b>Место нахождения Оценщика</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" (Ассоциация "СРОО "Экспертный совет", ИНН/КПП - 7709443904/770101001, ОГРН -

	1107799012584 от 15 апреля 2010 г.), местонахождение: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21 от 25.05.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.</p> <p>Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-1 № 186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К.Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Негосударственное образовательное учреждение Дополнительного профессионального образования "Институт профессионального образования" по дополнительной профессиональной программе "Международные стандарты оценки", 772413062977, рег. №001289/2021 от 25.03.2021 г.</p>
<b>Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности</b>	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024799-1 от 15.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".</p> <p>Срок действия аттестата до 15.07.2024 г. включительно.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	13 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Соломенниковой Т. А. и ООО "НЭО Центр" №2/08 от 09.01.2008 г.
<b>Информация об отсутствии дисциплинарных взысканий у Оценщика, который произвел оценку</b>	<p>На дату составления отчета об оценке в отношении Соломенниковой Татьяны Алексеевны со стороны Ассоциации "Саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" не применялись в течение последних двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. №-135 ФЗ, а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков<sup>3</sup>.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 13 лет</p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Иные специалисты не привлекались
<b>Заказчик</b>	ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

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

	ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г. ИНН 7728142469, КПП 770301001
<b>Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика</b>	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<b>Применяемые стандарты оценки<sup>4</sup></b>	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**

**Генеральный директор  
АО "НЭО Центр"**

**П. Ф. Серегин**



<sup>4</sup> Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

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

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной 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. 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 подвергнулся, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
3. 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.
4. 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.
5. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
6. В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>5</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

<sup>5</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета



Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>6</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

7. 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.
8. 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.
9. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости зданий (улучшений).
10. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 11.12.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.12.2021 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.
11. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объектов оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписок из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемых объектов.
12. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода производилось с учетом действующего договора аренды, предоставленного 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)".

<sup>6</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

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

13. Исполнителю не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
14. В общем случае передача имущественных прав подлежит обложению НДС. Однако согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. На операции по реализации права аренды земельного участка это положение не распространяется. Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка цены предложений объектов-аналогов, на основании которых определялась стоимость оцениваемого участка, принадлежащих правообладателю на праве собственности, НДС (20%) не облагаются.
15. Справедливая стоимость (в том понимании, как она трактуется законом и федеральными стандартами оценки) объекта оценки на момент его реализации при наличии разных систем налогообложения не может однозначно учитываться "с НДС"/"без НДС" или "НДС нет" (по факту "НДС нет" это не то же самое, что и "без НДС").

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

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

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

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

16. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого помещения.
17. В соответствии с правоудостоверяющими документами правообладателем (собственником помещения и арендатором земельного участка) оцениваемых объектов является Липилин Антон Васильевич, в соответствии с договором на проведение оценки Заказчиком является ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". Оценка проводилась с допущением, что правообладатель оцениваемого имущества извещен и не возражает против проведения оценки.
18. 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 №4 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 является:

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

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

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

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5
	ЮАО, р-н Бирюлево Восточное ст. м. "Улица Академика Янгеля"
Правообладатель объекта недвижимости	Липилин Антон Васильевич, 10.01.1983, гор. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 083-517-627 76 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 08 №966512, выдан 12.11.2007, Отделением по району Северное Измайлово ОУФМС России по гор. Москве в ВАО notariusyabov@mail.ru, 105523, г. Москва, ул. 15-я Парковая, д. 40, к. 2, кв. 55
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г.
Наличие ограничений (обременений) прав	Аренда
Общее описание объекта	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 467,5 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:05:0010004:19795
Площадь объекта недвижимости, кв. м	467,5
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	Отсутствует, т.к. правообладателем объекта является физ. лицо
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на 01.12.2021), руб. (НДС не учитывается)	Отсутствует, т.к. правообладателем объекта является физ. лицо
Кадастровая стоимость, руб.	42 779 475,75
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	91 506,90

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



Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

**Таблица 3.2. Общие сведения об имущественных правах на земельный участок**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков Московской области
Местоположение объекта недвижимости	Адрес установлен относительно ориентира: г. Москва, проезд Загорьевский, влад. 3, корп. 5 ЮАО, р-н Бирюлево Восточное ст. м. "Улица Академика Янгеля"
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Департамент городского имущества г. Москвы; Арендатор - Липилин Антон Васильевич, 10.01.1983, гор. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 083-517-627 76
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Наличие ограничений (обременений) прав	Аренда
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-051318 от 02.10.2017 г. (срок до 31.05.2066 г.); Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г. от 15.07.2020 г. Выдача дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в городе Москве от 15.07.2021 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))
Площадь земельного участка, соток	9,86
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:05:0010004:30768
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	27 722 405,58
Арендная плата за земельный участок, руб.	415 836,08
Кадастровая стоимость, руб./сотка	2 811 603,00
Границы участка ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )	

Источник: данные правоудостоверяющих документов

## 3.2. Местоположение объекта оценки

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

### Краткая характеристика Южного административного округа<sup>7</sup>

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

Включает в себя 16 районов и является крупнейшим по населению округом города — 1 791 187 чел. (2021 г.).

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

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

Промышленное производство на юге Москвы возникло еще в начале XVII века, а многие предприятия перешагнули столетний рубеж. В настоящий момент в округе работают 186 предприятий и организаций научно-промышленного комплекса, 16,5 тысяч малых и средних предприятий, на которых трудятся в общей сложности около 293 тысяч человек, а также 6 116 предприятий потребительского рынка.

В Южном округе расположены 105 лечебно-профилактических учреждений. В округе расположено 555 учреждений образования, в которых обучаются свыше 99 тысяч детей; более 200 учреждений культуры (театры, музеи, киноконцертные залы, библиотеки, выставочные залы, дворцы и дома культуры, студии) окружного, городского и федерального уровня.

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

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

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

Южный округ — лидер в Москве и по развитию малого предпринимательства. На 15 500 предприятиях малого бизнеса заняты свыше 245 тысяч человек

### Краткая характеристика района Бирюлево Восточное, в котором расположен объект оценки<sup>8</sup>

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

Район занимает территорию в 1 477,2 га, в нем насчитывается 36 улиц, станций метро нет. Численность проживающего здесь населения составляет 155 196 человек (2021 г.). Около половины территории занимает уникальный дендропарк, созданный в 1938 году инженером-дендрологом В. К. Полозовым.

<sup>7</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Южный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Южный_административный_округ); <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuao.html>

<sup>8</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Бирюлево\\_Восточное](https://ru.wikipedia.org/wiki/Бирюлево_Восточное); [http://bv.mos.ru/our\\_district/](http://bv.mos.ru/our_district/); <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuao/biryulevo-vostochnoye.html>



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

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

В состав района входят 4 микрорайона Бирюлево Восточное (1А, 1Б, 2, 3) и 6 микрорайонов Загорья (2А, 3А, 4, 5, 6, 6Г), а также на территории бывшего комбината хлебопродуктов ведётся строительство нового микрорайона — "Царицыно".

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

- железнодорожные станции: станция Бирюлево-Товарная и платформа Бирюлево-Пассажирская Павелецкого направления МЖД, станция Царицыно Курского направления МЖД
- троллейбусные маршруты: 11, 11к;
- автобусные маршруты: 37, 162, 203, 221, 245, 269, 289, 679, 690, 693, 701, 717, 756, 761, 796, 901.

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

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

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

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

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

Образовательная система здесь представлена 13 школами, 28 дошкольными образовательными учреждениями, 4 колледжами и специальной общеобразовательной школой № 5 "Доверие". Кроме того, в районе работают дополнительные образовательные структуры для развития детей и подростков, а также Всероссийский селекционно-технологический институт питомниководства и садоводства РАСН.

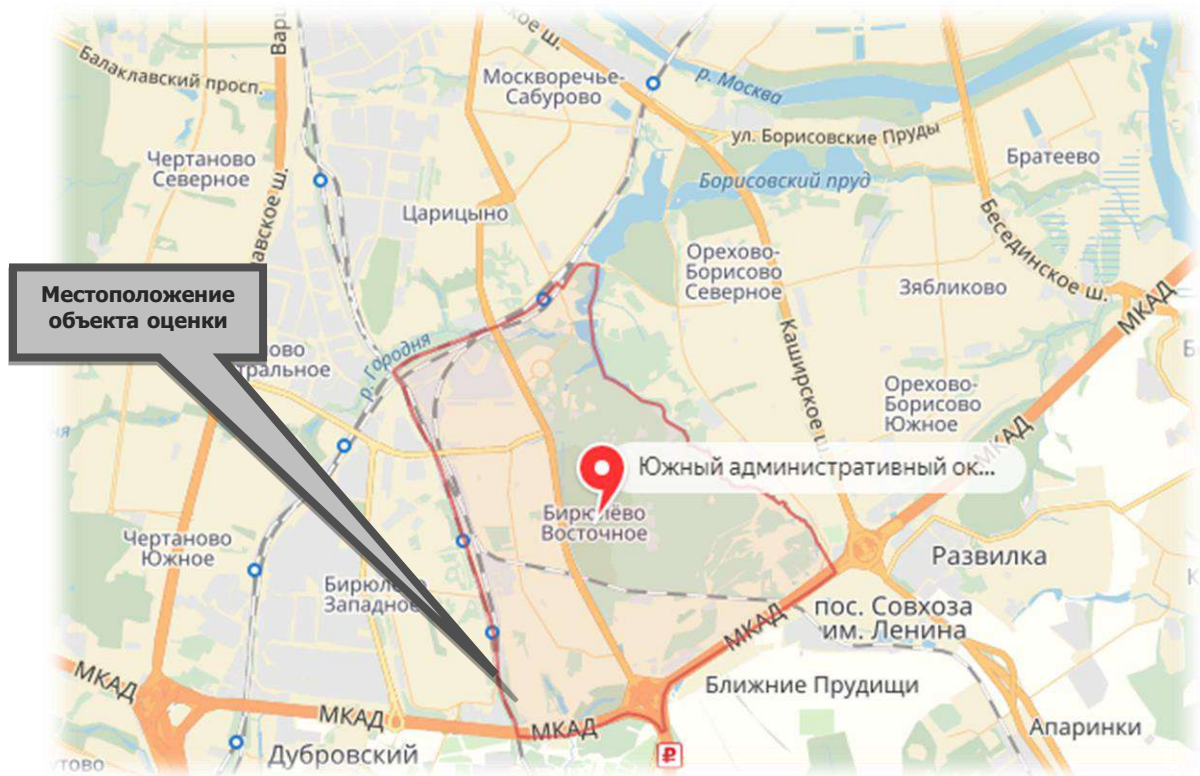
Несмотря на обильное озеленение, Бирюлево Восточное входит в число районов с неблагоприятной экологической обстановкой. По мнению аналитиков Городского центра экологических программ, он занимает третье место в рейтинге худших районов Москвы по этому показателю.

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

Карта района Бирюлево Восточное представлена на рисунке ниже (Рисунок 3.1).



**Рисунок 3.1. Карта района Бирюлево Восточное**



Источник: <http://yandex.ru/images/>

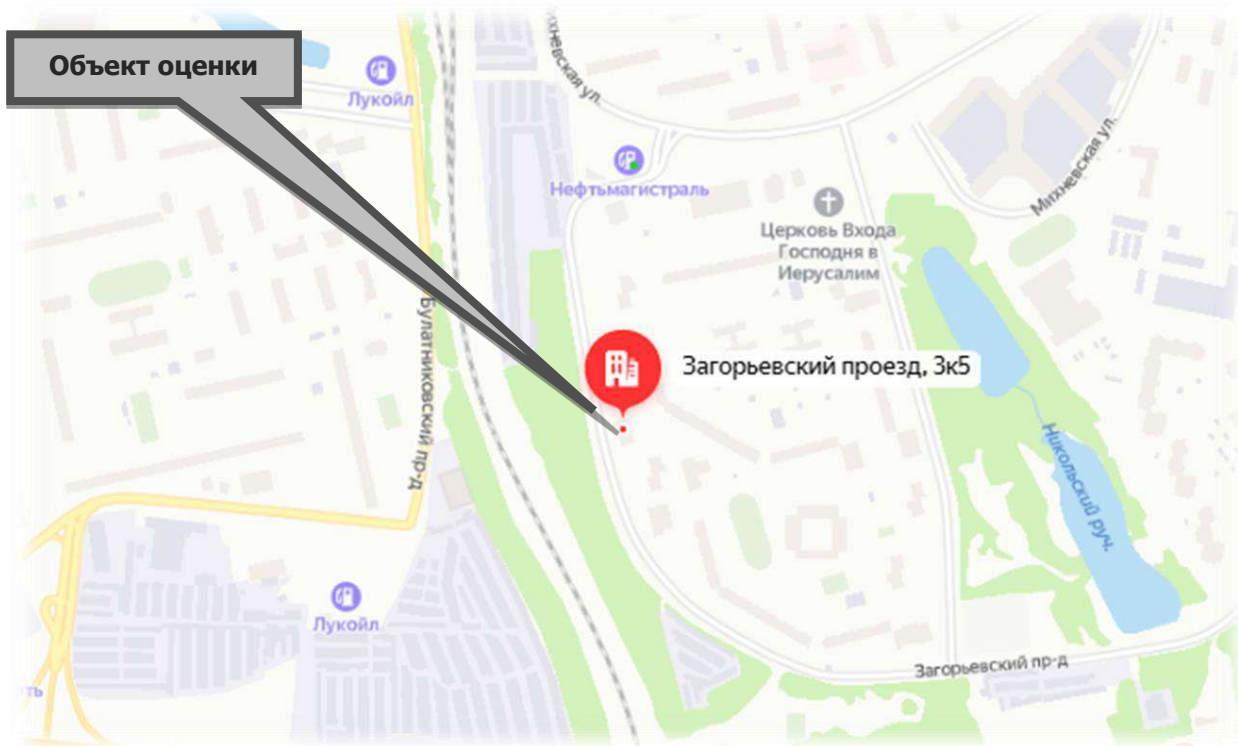
Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице ниже (табл. 3.3). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках ниже по тексту Отчета (Рисунок 3.2, Рисунок 3.3).

**Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки**

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

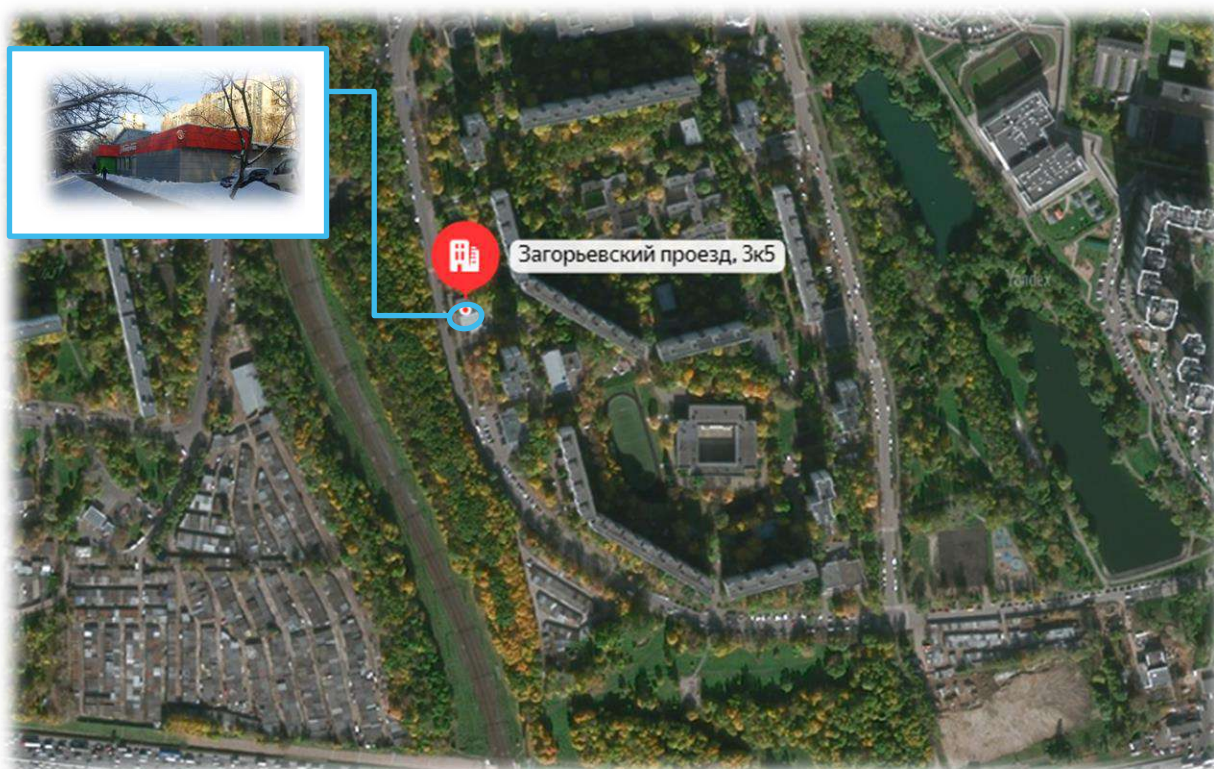
Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### Рисунок 3.2. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

### Рисунок 3.3. Местоположение объектов оценки на карте г. Москвы (вид со спутника)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

#### Локальное местоположение

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



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

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

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

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

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

#### *Основные преимущества объекта оценки:*

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

#### *Основные недостатки объекта оценки:*

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

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

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

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

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

- копию выписки ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г.;
- копию договора аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.;
- копию соглашения №1 от 25.06.2021 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.;
- копию договора перенайма нежилого помещений от 30.09.2019 г. по договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.;
- копию дополнительного соглашения №5 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.;
- копию договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-051318 от 02.10.2017 г. (срок до 31.05.2066 г.);
- копию дополнительного соглашения от 15.07.2020 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копию дополнительного соглашения от 15.07.2021 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копию технического паспорта здания от 13.05.2016 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

### **Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание зарегистрировано право собственности. Субъектом права является Липилин Антон Васильевич, 10.01.1983, гор. Москва, Российская Федерация, СНИЛС 083-517-627 76.

На земельный участок, входящий в состав объекта оценки, зарегистрировано право долгосрочной аренды Липилина Антона Васильевича.

**Допущение.** В соответствии с правоудостоверяющими документами правообладателем (собственником помещения и арендатором земельного участка) оцениваемых объектов является Липилин Антон Васильевич, в соответствии с договором на проведение оценки Заказчиком является ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2". Оценка проводилась с допущением, что правообладатель оцениваемого имущества извещен и не возражает против проведения оценки.

**Допущение.** В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду (до 20.11.2031 г.). Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>9</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

Такие характеристики включают, например, следующее:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>10</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующего договора аренды.

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

На основании произведенного визуального осмотра, Исполнителем сделан вывод о том, что здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, находится в хорошем состоянии и по

<sup>9</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.13 раздела 5.4.6 Отчета

<sup>10</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

состоянию на дату оценки используется по его фактическому назначению, в качестве торгового здания (магазин "Пятерочка").

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

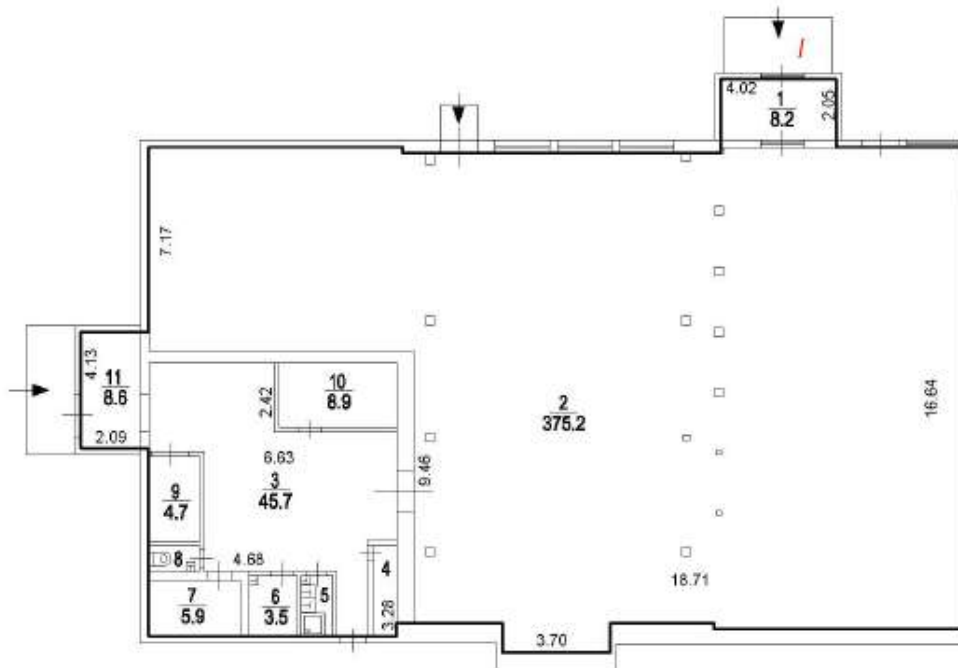
**Таблица 3.4. Описание физических свойств здания, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение**

Наименование	Характеристика
<b>Общая характеристика здания</b>	
Объект недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Нежилое здание торгового назначения
Текущее использование здания	Магазин
Год постройки	1989
Срок полезной службы, лет	58 <sup>11</sup>
Год проведения капитального ремонта	–
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь здания, кв. м	470,9
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
<b>Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения</b>	
Наружные и внутренние капитальные стены	Панели типа "Сэндвич"
Фундамент	Железобетонные блоки
Материал перекрытия	Балки металлические
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии
<b>Объемно-планировочные решения оцениваемого здания</b>	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь здания, кв. м	470,9
Площадь оцениваемого помещения, кв. м	467,5
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Площадь подвала, кв. м	-
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
<b>Внутреннее инженерное оборудование здания, в котором расположено оцениваемое помещение</b>	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Система пожарной сигнализации	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

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

<sup>11</sup> Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

### Рисунок 3.4. План оцениваемого помещения



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

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

#### Информация об инженерных коммуникациях

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду. Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

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



по действующему договору аренды объекта оценки соответствуют среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта (Таблица 5.16<sup>12</sup>).

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

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

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

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

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

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

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

- если арендодатель не предоставляет помещение в пользование арендатору, либо создают препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями договора или использованием помещения в целях, указанных в п. 1.9. договора;
- если переданное арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра помещения при заключении договора;
- если арендодатель не производит в установленные договором сроки капитальный ремонт помещения;
- если арендованное помещение в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для его использования по назначению, указанному в п. 1.9. договора.

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

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

<sup>12</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.9-5.11 раздела 5.4.5 Отчета

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

**Согласно рекомендациям АРБ<sup>13</sup>** при расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете:

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

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды, по действующим договорам аренды, рыночным данным. Арендная ставка по действующему договору аренды составляет 15 401 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

На основании анализа 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 13 до 30 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 11 до 25 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 20 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.16); средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Южном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет, по данным аналитиков, 18 852 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 455 до 160 000 руб./кв. м/год без НДС (разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями) (Таблица 5.9).

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что арендная ставка по действующему договору аренды на уровне 15 401 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, соответствует среднему значению рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

---

<sup>13</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

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

№ п/п	Договор	Арендуемая площадь, кв. м	Дата заключения	Дата окончания	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы, руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес., с НДС	Фиксированная ставка арендной платы, руб./мес., без НДС	Условия
1	Договор аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010	470,90	01.12.2010	01.12.2020	Арендатор 1	635,59	359 161,20	299 301,00	Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением, а также плату за земельный участок. Величина дополнительной арендной платы покрывает фактически понесенные Арендодателем затраты по обеспечению помещения электроэнергией, услугами связи, услугами теплоснабжения, водоснабжения, канализации (оп показаниям приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета - по выставляемым соответствующими организациями счетам). Пролонгация с уведомлением за 30 дней.
2	Акт приема-передачи		21.10.2011						
3	Соглашение №1 о переуступке прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010	470,90	25.06.2012		Арендатор 2	635,59	359 161,20	299 301,00	Переуступка
4	Акт приема-передачи		01.02.2013						
5	ДС №2 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010	467,50	22.08.2014		Арендатор 2	684,39	383 943,32	319 952,77	Изменение основной арендной платы
6	ДС №1 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010	467,50	17.08.2017		Арендатор 2	684,39	383 943,32	319 952,77	Согласована возможность переуступки помещения
7	ДС №2 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010	467,50	23.01.2019		Арендатор 2	684,39	383 943,32	319 952,77	Изменение НДС
8	Дополнительное соглашение №3 к договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010 г.	467,50	30.09.2019		Арендатор 2	684,40	383 945,72	319 954,77	Изменения площади в связи с перепланировкой
9	Договор перенайма нежилого помещений	467,50	30.09.2019		Арендатор 3	684,39	383 944,52	319 953,77	Переуступка
10	Акт приема-передачи	467,50	17.03.2020		Арендатор 3				
11	ДС №5 от 12.10.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения №02 от 01.12.2010	467,50	12.10.2021	20.11.2031 г.	Арендатор 3	1 283,42	720 000,00	600 000,00	Начиная с 01 октября 2022 года и не чаще 1 раза в год, ежемесячная арендная плата может индексироваться Арендодателем на величину индекса потребительских цен в РФ за предшествующий пересмотру календарный год, но не более чем на 5% (пять процентов).

Источник: данные Заказчика

### 3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

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

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

**Xв** — хронологический возраст анализируемых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

Определение срока полезной службы оцениваемого здания представлено в таблице 3.6.

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

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5
Площадь, кв. м	467,5
Год постройки/реконструкции	1989
Хронологический возраст	32
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	18

Наименование объекта	Нежилое здание
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	65
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	33
Нормативный срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	59
Оставшийся срок полезного использования в соответствии с Постановлением Советом Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	27
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>26</b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 11.12.2021 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 10.12.2021 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	Митрофанова Е. Б. — представитель Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое помещение
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра



**Таблица 3.8. Фотографии объекта оценки**



**Фотография 3.1. Подъездные пути**



**Фотография 3.2. Подъездные пути**



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



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



**Фотография 3.5. Входная группа**



**Фотография 3.6. Фасад здания**

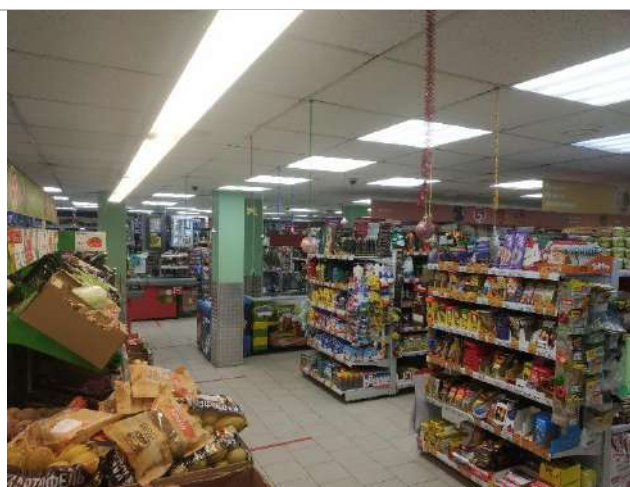




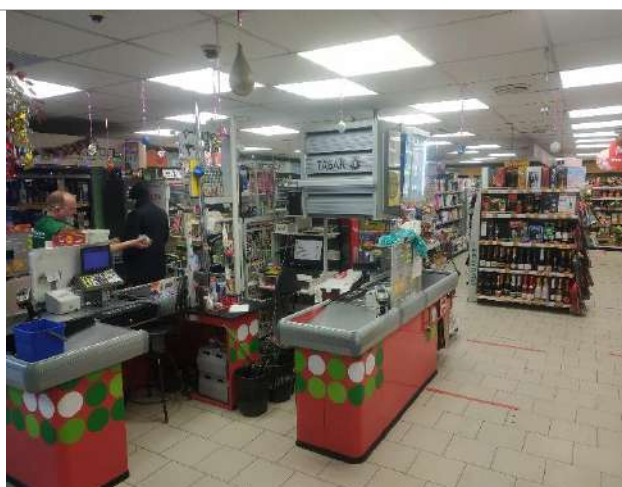
Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.9. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.10. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.11. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.12. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

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

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

Исходя из данных, опубликованных на портале Statrielt<sup>16</sup>, 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.

---

<sup>14</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>15</sup> Согласно методическим рекомендациям АРБ предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

<sup>16</sup> <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 здание, в котором находится оцениваемое помещение, является их текущее использование, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения также является его текущее использование в качестве помещения торгового назначения.

### Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

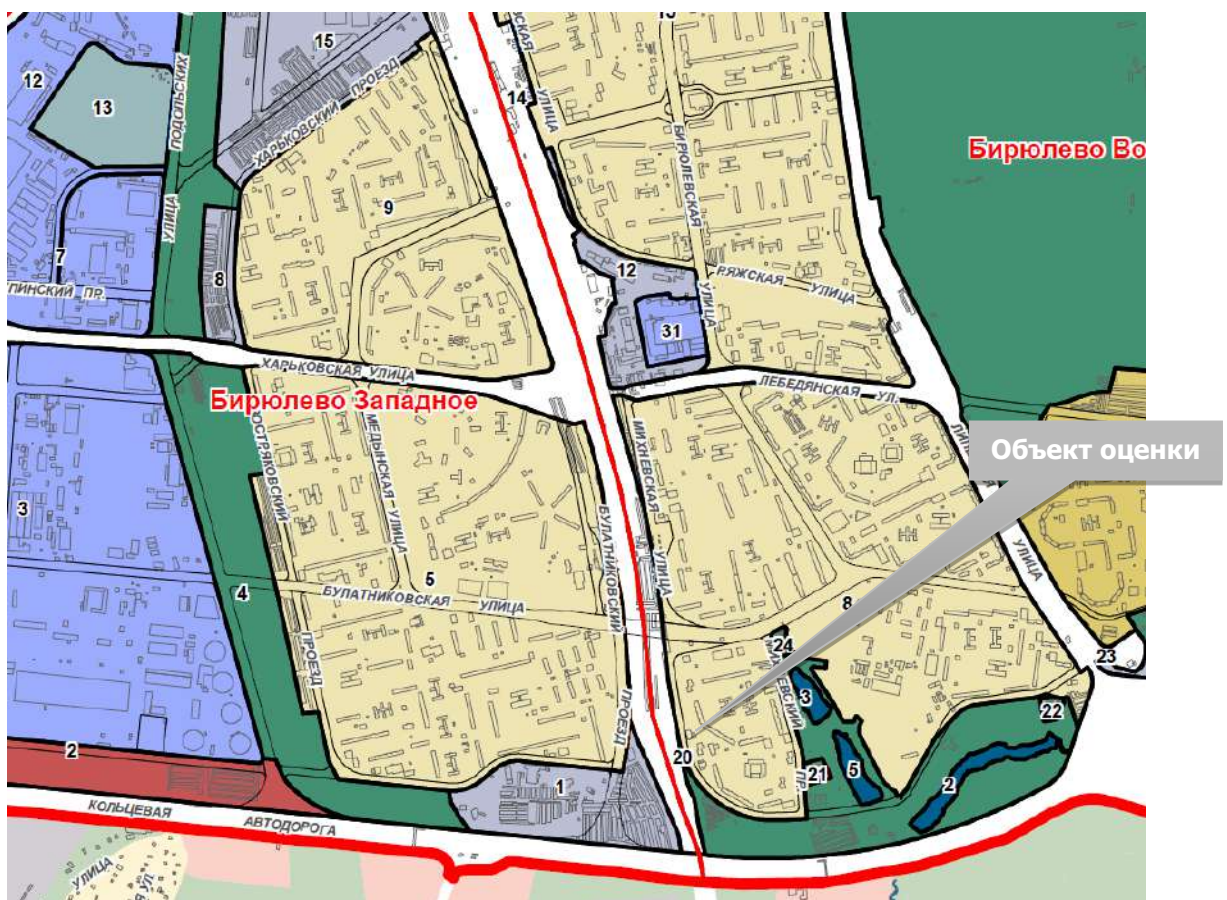
Критерий анализа	Анализ
<b>Юридическая правомочность</b>	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</p> <p>Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Согласно Генеральному плану г. Москвы, территория оцениваемого земельного участка отнесена к зоне многоквартирной жилой застройки. Расположение объектов оценки на карте Генерального плана г. Москвы приведено ниже по тексту Отчета (Рисунок 4.1).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования основными видами разрешенного назначения, социальной инфраструктуры, коммунальное обслуживание.</p> <p>Также, в соответствии с правоудостоверяющими документами и данными Росреестра вид разрешенного использования оцениваемого участка является – Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)).</p> <p>Таким образом, возможным вариантом использования участка является размещение на участке коммерческих зданий, в том числе торговых зданий, что соответствует текущему использованию</p>
<b>Физическая возможность</b>	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта</p>



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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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



- 1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- многофункциональные общественные зоны
  - многофункциональные парковые зоны
  - специализированные общественные зоны
  - культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых территорий
- 2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
  - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
  - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки

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

### **Анализ земельного участка с существующими улучшениями**

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

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

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

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



## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе объекта оценки<sup>17</sup>

- 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<sup>18</sup> 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

<sup>17</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/83f4516888010a1612434498e2bf65ec/210728\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/83f4516888010a1612434498e2bf65ec/210728_.pdf)

<sup>18</sup> С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

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 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 ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн руб.).
- 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%. С 25 октября 2021 г. ключевая ставка повышена до 7,5%.<sup>19</sup>

#### **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

<sup>19</sup> [https://cbr.ru/hd\\_base/keyrate/](https://cbr.ru/hd_base/keyrate/)

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.

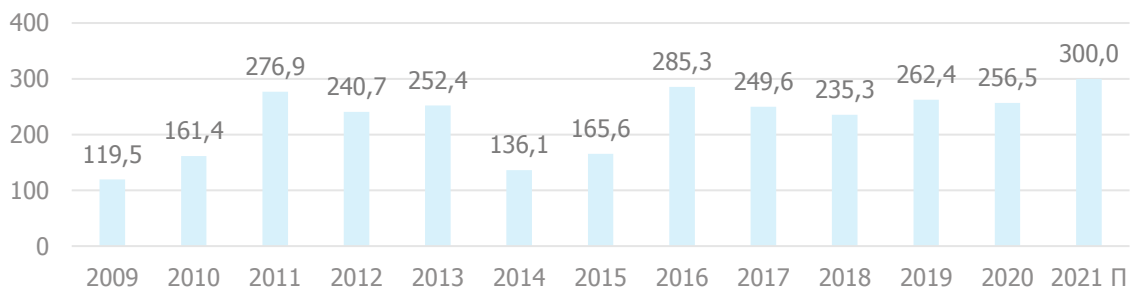
- По данным Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ, экономика России после "ковидного" шока 2020 г. быстро восстанавливается. В 2021 г. институтом ВЭБ.РФ прогнозируется рост ВВП России на уровне 4,5%, однако антиковидные ограничения, вводимые во многих регионах, могут притормозить восстановление 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%.
- 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.<sup>20</sup>

### 5.2.1. Основные положения

Инвестиции в коммерческую недвижимость России за январь — сентябрь 2021 года достигли исторического максимума — 229 млрд руб. Этот показатель на 32% выше результата первых девяти месяцев 2020 года и на 29% — допандемийного 2019 года.

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



Источник: <https://realty.rbc.ru/news/614b20469a7947683dffda20>

Рекордно высокий результат девяти месяцев 2021 года — результат снятия летних ограничений, общего оживления рынка и экономического восстановления, считают аналитики. На итогах также сказались закрытие нескольких крупных сделок в сегменте участков под строительство жилья. Они составили 148 млрд руб., или 65% от всего объема вложенных средств за январь — сентябрь 2021 года. Этот показатель почти вдвое превышает результат аналогичного периода прошлого года.

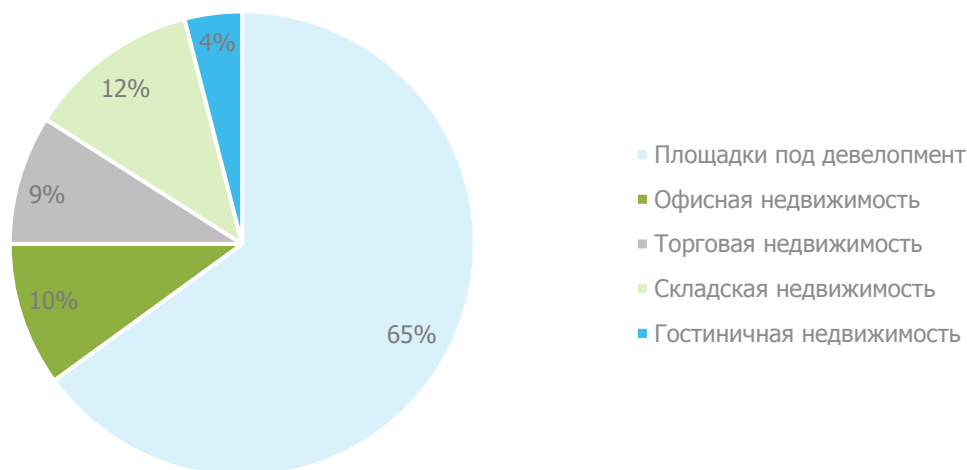
На втором месте по доле вложенных средств — склады. По итогам трех кварталов 2021 года доля инвестиций в этот сегмент снизилась с 18% до 12%, но интерес инвесторов к складской и логистической недвижимости остается активным, отмечают эксперты. За январь — сентябрь 2021 года объем инвестиций в склады уже превысил показатели аналогичных периодов 2015–

<sup>20</sup> <https://realty.rbc.ru/news/614b20469a7947683dffda20>; [https://new-retail.ru/business/i\\_polugodie\\_2021\\_goda\\_kak\\_izmenilsya\\_obem\\_investitsiy\\_v\\_kommercheskuyu\\_nedvizhimost\\_rossii3927/](https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/); <https://realty.ria.ru/20210812/jll-1745472182.html>

2019 годов и по итогам года может оказаться на уровне рекордного 2020-го, когда были закрыты сделки на 41,3 млрд руб., выяснили аналитики.

На третьем месте по инвестициям — офисная недвижимость (10%), вложения в которую сократились на 15% к аналогичному периоду 2020 года. Далее идет торговая недвижимость с такой же долей, как и в прошлом году (9%). Доля инвестиций в гостиницы составила 4%, увеличившись вдвое.

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

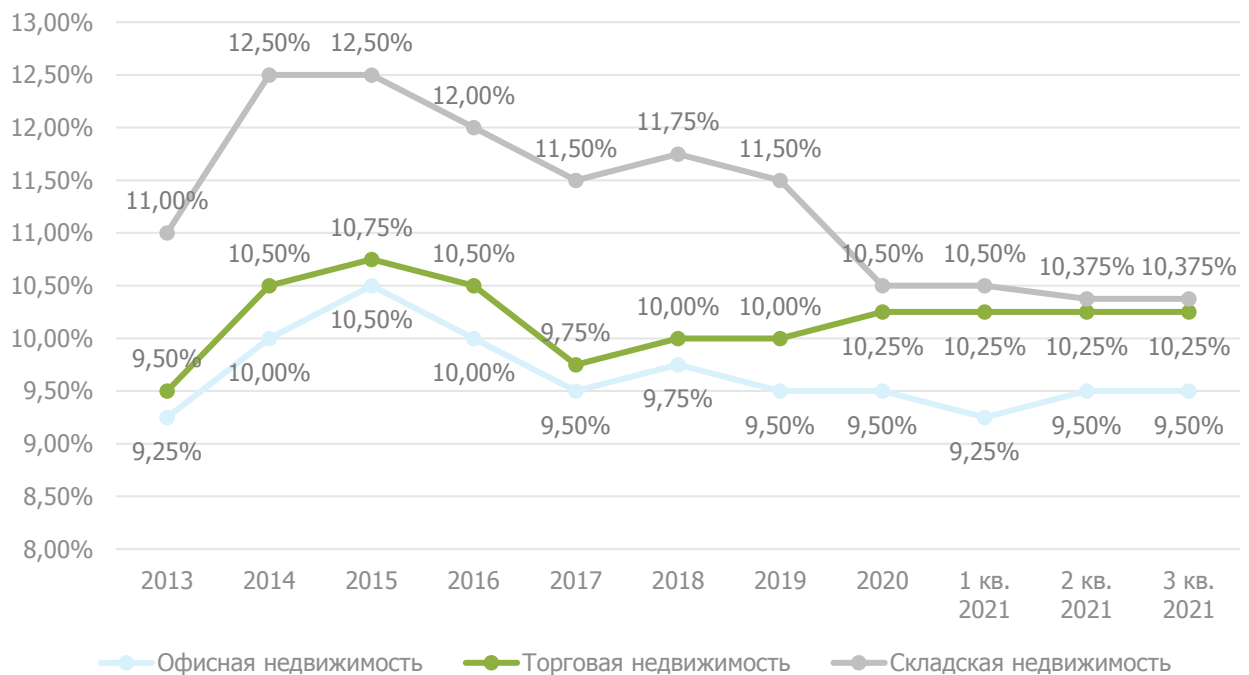


Источник: <https://realty.rbc.ru/news/614b20469a7947683dffda20>

Доля иностранных инвесторов в 2021 году составила 3,7% против 9% годом ранее. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков все еще влияют общая неопределенность на российском рынке и пандемийные ограничения. Аналитики ожидают, 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.

Высокий показатель объема инвестиций в площадки под девелопмент — продолжение тенденции 2020 года. Повышенная активность в этом сегменте объясняется снижением доли собственных капиталов девелоперов при покупке участков. Раньше застройщики вкладывали в покупку участка минимум 30% собственных средств, но с переходом на проектное финансирование банки дают крупным застройщикам кредиты на сумму до 95% стоимости участка.

**Рисунок 5.3. Ставки капитализации по секторам недвижимости по данным Knight Frank (премиальные объекты), %**



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

Ставки капитализации по итогам 3 квартала 2021 года находились в диапазоне 9-10% для премиальных офисных активов, для торговых объектов на уровне 9,5-11%, для складских на уровне 9,75-11%.

### 5.2.2. Выводы

- Инвестиции в коммерческую недвижимость России за январь — сентябрь 2021 года достигли исторического максимума — 229 млрд руб. Этот показатель на 32% выше результата первых девяти месяцев 2020 года.
- Доля инвестиций в сегменте участков под строительство жилья составила 65% от всего объема вложенных средств за январь — сентябрь 2021 года (148 млрд руб.).
- На втором месте по доле вложенных средств — склады. По итогам трех кварталов 2021 года доля инвестиций в этот сегмент снизилась с 18% до 12%, но интерес инвесторов к складской и логистической недвижимости остается активным.
- На третьем месте по инвестициям — офисная недвижимость (10%), вложения в которую сократились на 15% к аналогичному периоду 2020 года. Далее идет торговая недвижимость с такой же долей, как и в прошлом году (9%). Доля инвестиций в гостиницы составила 4%, увеличившись вдвое.
- Доля иностранных инвесторов в 2021 году составила 3,7% против 9% годом ранее. На снижение спроса со стороны зарубежных игроков все еще влияют общая неопределенность на российском рынке и пандемийные ограничения.
- Ставки капитализации по итогам 3 квартала 2021 года находились в диапазоне 9-10% для премиальных офисных активов, для торговых объектов на уровне 9,5-11%, для складских на уровне 9,75-11%.

### 5.3. Анализ сегмента рынка объекта оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов

рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>21</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>22</sup>

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

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.

---

<sup>21</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>22</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)



Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 5.1. Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](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.<sup>23</sup>

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

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

<sup>23</sup> 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>

**Таблица 5.2. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Не используется в расчетах	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не используется в расчетах	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не используется в расчетах	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-15,00%/-5,00%	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.; Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	Не используется в расчетах	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	Не используется в расчетах	—
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-11,00%/12,40%	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	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
12	Наличие отдельного входа	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
13	Наличие витринного остекления	Присутствует/отсутствует	Не используется в расчетах	—
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная/организованная парковка на прилегающей территории	Не используется в расчетах	—
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Не используется в расчетах	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не используется в расчетах	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Наличие мебели	Наличие/отсутствие мебели	-6,50%/7,00%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
19	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	-11 501 руб./кв. м; 11 501 руб./кв. м	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.

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 универсама полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади — 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек. Типичным ТРЦ "Вавилон", ТРЦ "Капитолий".

### **Суперокружной торговый центр (Super community center)**

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

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

### **Региональный торговый центр (Regional center)**

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

### **Суперрегиональный центр (Super regional center)**

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

### **Специализированные торговые центры (Specialty centers)**

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

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

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

- стиль жизни (Lifestyle).

#### Также выделяют несколько типов торговых центров

- **Фестивал-центр (Festival Center)** — якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятий торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади. Одним из примеров фестивал-центра является ТЦ "Охотный ряд", расположенный на Манежной площади в непосредственной близости от Кремля, Красной площади и др.
- **Торгово-общественный центр** — якорем в таком центре могут выступать детские клубы и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров. Примером такого центра может служить ЦМТ на Красной Пресне.
- **Торговый центр Моды (Fashion Center)** — якорем в данном центре является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые (с 1-го по 3-й) этажи в торгово-офисных центрах.
- **Аутлет-центр (Outlet Center)** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия - производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.
- **Пауэр-центр (Power Center)** — в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры в большинстве случаев в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями. Типичным примером пауэр-центра, может являться ТЦ "Вэймарт".
- **DIY<sup>24</sup>** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

#### По мнению аналитиков, на стоимость торгово-развлекательной недвижимости оказывают влияние следующие основные ценообразующие факторы:

- тип торгово-развлекательного центра;
- качественный состав арендаторов торгово-развлекательного центра;
- местоположение объекта, престижность направления;
- автомобильный и пешеходный трафик;
- общая площадь торгово-развлекательного центра, соотношение общей и арендопригодной площадей и пр.

На основании классификации, приведенной выше, оцениваемое здание относится к микрорайонному торговой центру. Схематически вышеприведенная классификация представлена в табл. 5.4–5.5.

<sup>24</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

**Таблица 5.3. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата**

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"



**Таблица 5.4. 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 <sup>25</sup>	Магазины преимущественной одной категории товаров	Совокупность магазинов одной направленности	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Аэробус (детские товары), Гранд, Арфа (мебель), Твой Дом, Мандарин

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

<sup>25</sup> DIY – сокращенно от do-it-yourself, что в переводе с английского означает "сделай сам" (профессиональный термин типа предприятия торговли в сфере недвижимости).

### 5.4.3. Общее состояние рынка

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 квартале 2019 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 5.5. Основные показатели на рынке торговой недвижимости г. Москвы**

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 квартале 2019 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).

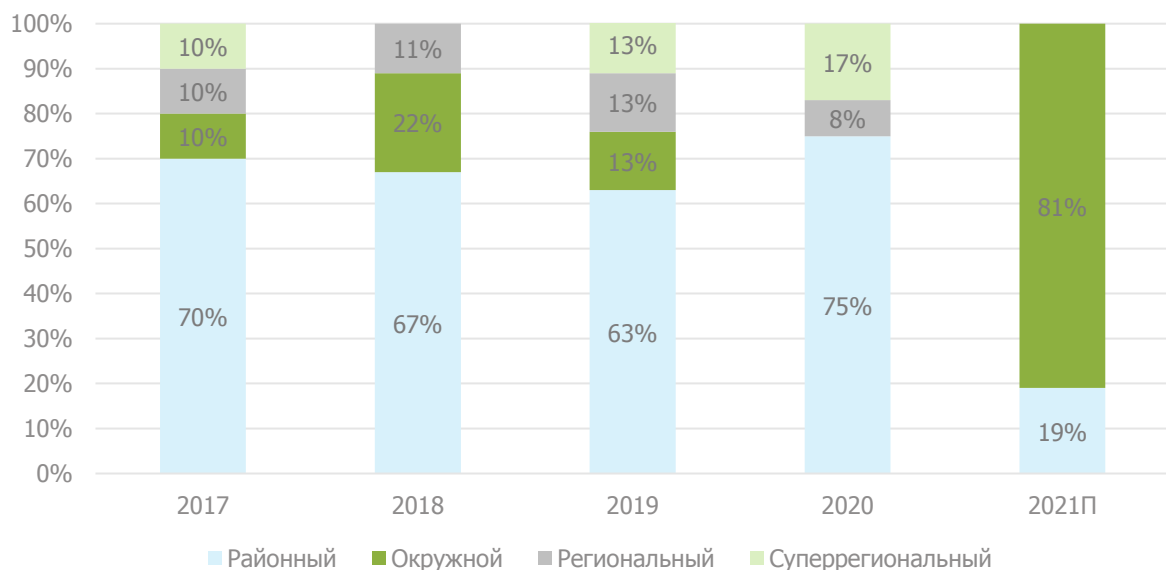
**Таблица 5.6. Торговые центры, заявленные к открытию в Москве в IV квартале 2021 г.**

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).

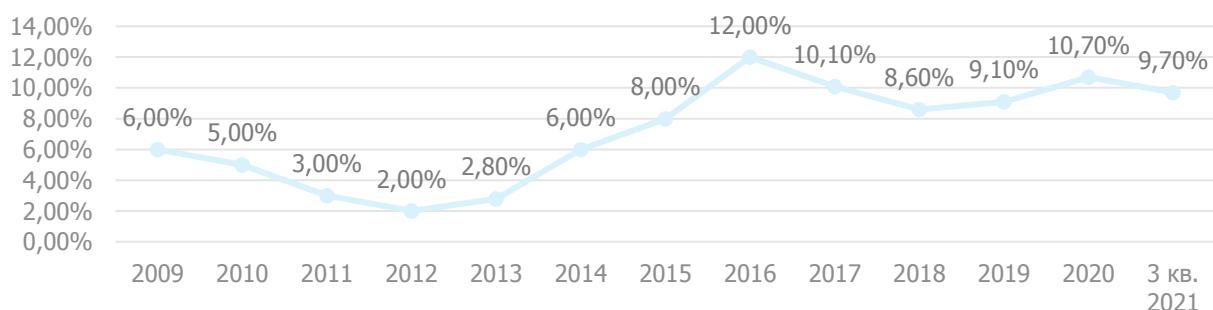
**Таблица 5.7. Дебюты международных брендов, I–III кварталы 2021 г.**

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 %.

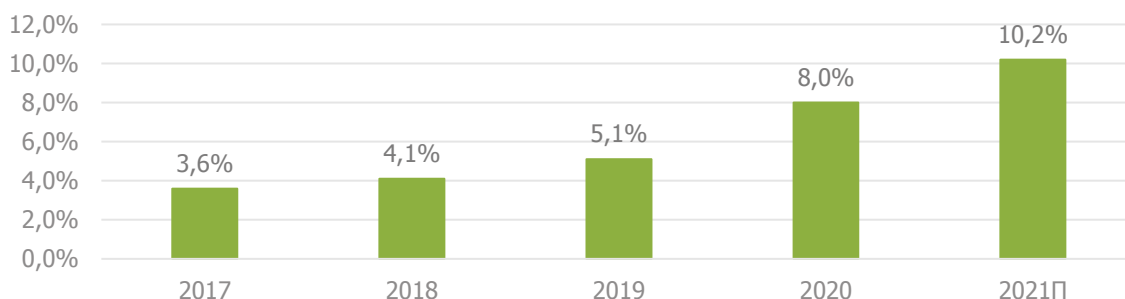
**Рисунок 5.5. Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы, %**



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 5.8. 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



Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./кв. м/год, без учета НДС и операционных расходов	% от товарооборота
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 5.9. 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
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

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	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
<b>ЧТК-МКАД</b>	<b>5 455</b>	<b>160 000</b>	<b>18 852</b>	<b>18 681</b>
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](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Южном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 18 852 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 455 до 160 000 руб./кв. м/год без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

**Таблица 5.10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2021 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>26</sup>**

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
<b>&gt; 300 ≤ 500</b>	<b>4 167</b>	<b>134 185</b>	<b>25 496</b>
> 500 ≤ 1000	4 189	143 718	20 614

<sup>26</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
> 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](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 300 кв. м до 500 кв. м составляет 25 496 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 167 до 134 185 руб./кв. м/год без НДС.

**Таблица 5.11. Ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам ТЦ, Москва, 3 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](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Таблица 5.12. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 3 кв. 2021 г.<sup>27</sup>**

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
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 – 151 000
Земляной Вал ул.	12 990 – 160 000
Садовая-Кудринская ул.	25 860 – 149 470
Торговые магистрали <sup>28</sup>	
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](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

<sup>27</sup> 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.

<sup>28</sup> Ставки аренды представлены на помещения, расположенные в пределах ТТК

Средняя цена предложения для торговых помещений в Южном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 172 507 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 30 239 до 790 371 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 5.13. 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
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
<b>ЧТК–МКАД</b>	<b>30 239</b>	<b>790 371</b>	<b>172 507</b>	<b>184 910</b>
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](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Таблица 5.14. 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
<b>&gt; 300 ≤ 500</b>	<b>31 252</b>	<b>2 712 032</b>	<b>283 410</b>
> 500 ≤ 1000	33 333	2 461 198	247 299

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
> 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](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 300 до 500 кв. м составляет 283 410 руб./кв. м и находится в диапазоне от 31 252 до 2 712 032 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 5.15. 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	Примечание
1	г. Москва, р-н Бирюлево Западное, ул. Бирюлевская, д. 38, стр. 1	75 000 000	365,0	205 479	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_365_m_2133598639">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_365_m_2133598639</a>	Используется в расчете
2	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Газопроезд, 6А	198 000 000	965,0	205 181	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/14563036/">https://www.cian.ru/sale/commercial/14563036/</a>	Не используется в расчете, т.к. включает в себя 2 строения планы с ГПЗУ на новое строительство
3	г. Москва, р-н Бирюлево Восточное, ул. Элеваторная, д. 8	155 000 000	1 093,0	141 812	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1093_m_2056782446">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1093_m_2056782446</a>	Используется в расчете
4	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Булатниковская ул., 9	290 000 000	902,4	321 365	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/264584545/">https://www.cian.ru/sale/commercial/264584545/</a>	Не используется в расчете, стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит,



№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
						что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации.
5	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Востряковский проезд, 23К2	320 000 000	1 185,2	269 997	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256116997/">https://www.cian.ru/sale/commercial/256116997/</a>	Не используется в расчете, стоимость предложения продажи приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации.
6	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 1, корп. 1	248 540 030	1 135,0	218 978	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240923989/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240923989/</a>	Используется в расчете
7	Москва, Липецкая ул., 22к1	53 000 000	248,0	213 710	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_248_m_2_191920738">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_248_m_2_191920738</a>	Не используется в расчете, т.к. значительно отличается по площади и при использовании потребуется внесение нескольких существенных корректировок на местоположение, на линию расположения

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Примечание
8	г. Москва, р-н Бирюлево Западное, ул. Медынская, д. 7, стр. 1	280 000 000	1 318,0	212 443	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodatsya_psn_1318_kv.m_v_yuao_2100942685">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodatsya_psn_1318_kv.m_v_yuao_2100942685</a>	Используется в расчете

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 142 до 321 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.

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 13 до 30 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.






**Таблица 5.16. Предложения аренды торговых помещений в районе расположения оцениваемого объекта по состоянию на дату оценки**

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, Харьковский проезд, 7А	801 775	740,1	13 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/256971584/">https://www.cian.ru/rent/commercial/256971584/</a>
2	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Элеваторная ул., 11	1 200 000	870,0	16 552	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266920912/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266920912/</a>
3	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кантемировская ул., 39	1 300 000	650,0	24 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261728402/">https://www.cian.ru/rent/commercial/261728402/</a>
4	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кантемировская ул., 39	1 083 333	650,0	20 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261664550/">https://www.cian.ru/rent/commercial/261664550/</a>
5	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Каширское ш., 142к1с6		150,0	30 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploshchad_150_m_2175496402">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovaya_ploshchad_150_m_2175496402</a>
6	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 47А		500,0	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260799645/">https://www.cian.ru/rent/commercial/260799645/</a>
7	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 47А		1 800,0	26 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/260799645/">https://www.cian.ru/rent/commercial/260799645/</a>
8	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 25к1	380 000	200,0	22 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/253779315/">https://www.cian.ru/rent/commercial/253779315/</a>
9	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, Бирюлевская ул., 38	750 000	333,3	27 003	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_333.3_m_2274258758">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_333.3_m_2274258758</a>
10	Москва, ЮАО, р-н Чертаново	756 000	540,0	16 800	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267437122/">https://www.cian.ru/rent/commercial/267437122/</a>

№ п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
	Южное, Варшавское ш., 145к7				
11	Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное, Гурьевский проезд, 25к1	350 000	203,0	20 690	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261951413/">https://www.cian.ru/rent/commercial/261951413/</a>
12	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Кавказский бул., 26	1 243 920	518,0	28 817	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266913202/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266913202/</a>
13	Москва, Бирюлевская ул., 47А	1 250 000	500,0	30 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sosedi_pyaterochka_ot_50_do_800_kv_m_2184165666">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sosedi_pyaterochka_ot_50_do_800_kv_m_2184165666</a>
14	Москва, Лебедянская ул., 28к2	510 000	215,0	28 465	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_setevoe_tsenr_trafik_215_m_2108089837">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_setevoe_tsenr_trafik_215_m_2108089837</a>
15	Москва, ул. Бутлерова, 24	280 000	165,0	20 364	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_165_m_2165245446">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_165_m_2165245446</a>
16	Москва, улица Юных Ленинцев, 117к1с1	750 000	400,0	22 500	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1327921315405030401/?isExact=YES&amp;source=serp_of_fers_item#location">https://realty.yandex.ru/offer/1327921315405030401/?isExact=YES&amp;source=serp_of_fers_item#location</a>
17	Москва, улица Миклухо-Макля, 42Б	846 000	508,0	19 984	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/5203054433260666913/?isExact=YES&amp;source=serp_of_fers_item#location">https://realty.yandex.ru/offer/5203054433260666913/?isExact=YES&amp;source=serp_of_fers_item#location</a>
18	Москва, ЮАО, р-н Братеево, Паромная ул., 11/31	650 000	334,0	23 353	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/262113814/">https://www.cian.ru/rent/commercial/262113814/</a>
19	Москва, ЮЗАО, р-н Ясенево, ул. Паустовского, 5К1	612 500	245,0	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264876509/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264876509/</a>
20	Москва, ЮЗАО, р-н Теплый Стан, ул. Академика Варги, 40	675 000	270,0	30 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255117444/">https://www.cian.ru/rent/commercial/255117444/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.17. Анализ ставки аренды по действующему договору аренды на соответствие рыночным данным**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 467,5 кв. м	Нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1-м этаже. Площадь 150 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 375 тыс. руб. в месяц с НДС	Нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1-м этаже нежилого здания. Площадь 333,3 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 750 тыс. руб. в месяц с НДС	Нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже нежилого здания. Площадь 518,3 кв. м, несколько входных групп. Ставка аренды 1 248 920 руб. в месяц с НДС	Нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1-м этаже. Площадь 270 кв. м, свободная планировка, витринное остекление. Ставка аренды 675 тыс. руб. в месяц с НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5 ст. м. "Улица Академика Янгеля" ЮАО, р-н Бирюлево Восточное ЮАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, Каширское шоссе, д. 142, к. 1, с. 5 ст. м. "Домодедовская" ЮАО, р-н Орехово-Борисово Южное ЮАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, Бирюлевская ул., 38 ст. м. "Царицыно" ЮАО, р-н Бирюлево Восточное ЮАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, Кавказский бул., 26 ст. м. "Кантемировская" ЮАО, р-н Царицыно ЮАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, ул. Академика Варги, 40 ст. м. "Тропарево" ЮЗАО, р-н Теплый Стан ЮЗАО (ЧТК-МКАД)

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком	от 50 до 55 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
10	Линия домов относительно крупных магистралей	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
11	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	467,50	150,00	333,30	518,30	270,00
12	Этаж расположения	1,00	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
13	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	467,50	150,00	333,30	518,30	270,00
18	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
19	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	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 отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
24	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
25	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
26	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
27	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
28	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
29	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Требуется косметический ремонт
30	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./месяц		375 000	750 000	1 243 920	675 000
31	Ставка аренды объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м/год	-	30 000	27 003	28 800	30 000
32	Эксплуатационные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
33	Коммунальные расходы	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
34	Ставка аренды объекта недвижимости (без НДС), руб./кв. м/год	-	25 000	22 502	24 000	25 000
35	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито" <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_150_m_2175496402">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_150_m_2175496402</a> , +7 (916) 680-56-73	Информационный портал "Авито" <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_333.3_m_2274258758">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_333.3_m_2274258758</a> , +7 (958) 702-39-50	Информационный портал "Циан" <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266913202/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266913202/</a> , +7 (909) 685-80-83	Информационный портал "Циан" <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255117444/">https://www.cian.ru/rent/commercial/255117444/</a> , +7 (901) 221-01-31

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

#### 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 центры
- 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 Южном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 18 852 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 455 до 160 000 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 300 кв. м до 500 кв. м составляет 25 496 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 167 до 134 185 руб./кв. м/год без НДС.
- Средняя цена предложения для торговых помещений в Южном административном округе в районе ЧТК-МКАД составляет 172 507 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 30 239 до 790 371 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 300 до 500 кв. м составляет 283 410 руб./кв. м и находится в диапазоне от 31 252 до 2 712 032 руб./кв. м/год без НДС.
- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 142 до 321 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 13 до 30 тыс. руб./кв. м/год с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

## 5.5. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2021 г.<sup>29</sup>

### 5.5.1. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

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

На стоимость оцениваемых объектов могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок. На основании анализа рынка Исполнитель установил, что стоимость земельного участка, зависит от площади земельного участка, а также определяется местоположением, окружающей застройкой, назначением и типом возводимого объекта, разрешенной плотностью застройки.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.18. Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
1	Наличие (отсутствие) ветхих зданий, строений или сооружений, подлежащих сносу	Есть / нет	-12,00%/+13,64%	Информационно-аналитический портал Statrielt
2	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности/право аренды	Не применяется в расчетах	—
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчетах	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчетах	—
5	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Возможность снижения цены в процессе переговоров (торг)	-14,80%/-2,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г. Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А. Информационно-аналитический портал Statrielt
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки (анализа)	Дата предложения	Не применяется в расчетах	—
7	Местоположение объекта недвижимости	В непосредственной близости от автодорог/на удалении от крупных автодорог	-17,54%/-10,24%	БРН. Исследования рынка ( <a href="https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5">https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5</a> )
8	Удаленность от метро	Удаленность от метро	-35,00%/-23,53%	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник

<sup>29</sup> <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://www.mos.ru/tender/function/zem-imush-torg/edinyy_spisok_torgov/);  
<https://stroi.mos.ru/news/chislo-ziemel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазоны	Источник информации
				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-я линия/2-я линия	Не применяется в расчетах	–
10	Категория земельного участка	Категория земельного участка	Не применяется в расчетах	–
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Разрешенный вид использования земельного участка	Не применяется в расчетах	–
12	Общая площадь земельного участка	Площадь земельного участка	+3,73%/+25,52%	Информационно-аналитический портал Statrielt
13	Рельеф	Равнинный/гористый	Не применяется в расчетах	–
14	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчетах	–
15	Инфраструктура	Наличие развитой инфраструктуры	Не применяется в расчетах	–
16	Исходно-разрешительная документация	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-12,53%/+14,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2021 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электро-, газо-, водоснабжение, канализация, отопление	-19,13%/+24,00%	Информационно-аналитический портал Statrielt

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## 5.5.2. Сегментация земель

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.5.3. Общая ситуация**

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

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

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

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

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

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

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

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

Подготовка предложений по вариантам формирования территории промышленной зоны включает:

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

Резервы города для нового строительства в основном представлены промышленными зонами.

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 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 лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов "промышленность – девелопмент" и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

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

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом



финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. 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 получают 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 коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, рынок земельных участков отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается немного.

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

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

Самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило,

это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и multifunctional 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% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Аукционы, где можно получить право аренды земельных участков из муниципальной 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 2,9 до 48,0 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.	Ссылка на источник информации	Примечание
1	Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	295 000 000	50,00	5 900 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267365885/">https://www.cian.ru/sale/commercial/267365885/</a>	Используется в расчете
2	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 45	300 000 000	78,15	3 838 772	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224136879/</a>	Не используется в расчете, т.к. значительно превышает оцениваемый участок по площади.
3	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 32	1 800 000 000	105,00	17 142 857	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/260825529/">https://www.cian.ru/sale/commercial/260825529/</a>	Не используется в расчете, стоимость предложения продажи участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации.
4	Москва, ЗАО, р-н Тропарево-Никулино, Озерная ул., 35С3	105 000 000	12,81	8 196 721	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/</a>	Используется в расчете
5	Москва, ВАО, р-н Измайлово, 6-я Парковая ул.	25 000 000	2,90	8 620 690	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209675379/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209675379/</a>	Не используется в расчете, т.к. ВРИ участка для размещения помещений и технических устройств трансформаторных подстанций
6	Москва, ВАО, р-н Восточное Измайлово, 14-я Парковая ул., 6А	22 000 000	3,30	6 666 667	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266506626/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266506626/</a>	Не используется в расчете, т.к. ВРИ участка под предприятия общественного питания. На участке находится здание бывшего кафе.

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот.	Ссылка на источник информации	Примечание
7	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Новоостاپовская ул.	52 000 000	14,62	3 556 772	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266464425/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266464425/</a>	Не используется в расчете, т.к. участок промышленного назначения.
8	Москва, ул. Бестужевых, вл. 15/-21	35 000 000	12,00	2 916 667	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1845619764">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1845619764</a>	Не используется в расчете, т.к. участок значительно удален от объекта оценки.
9	Москва, Синельниковская ул., вл. 49/2	80 000 000	13,77	5 809 731	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2299022141">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2299022141</a>	Используется в расчете
10	Москва, ЦАО, Красносельский р-н	130 000 000	2,70	48 148 148	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-moskva-3255921449">https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-moskva-3255921449</a>	Не используется в расчете, стоимость предложения продажи участка приближена к верхней границе рыночного диапазона, не используется в расчете. Основываясь на принципе замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая на рынке за другой объект с такой же степенью полезности, в качестве аналога используется земельные участки по более низкой цене в этой же локации. Участок в ЦАО.

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 коронавирусного 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 лендлордов: 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 2,9 до 48 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)<sup>30</sup>.

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

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной, согласно предыдущему ОПБУ, стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой;
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>31</sup> 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<sup>32</sup>.

**Основные средства**<sup>33</sup> представляют собой материальные активы, которые:

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

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

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

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>34</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>35</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>36</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>37</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>38</sup> — недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

---

<sup>32</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>33</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>34</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. N91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>35</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>36</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>37</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6

---

<sup>38</sup> 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<sup>39</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>40</sup>.

Виды стоимости (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете. Крайне важно, чтобы вид (или виды) стоимости соответствовали условиям и 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<sup>41</sup>.

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>42</sup>.

Справедливая стоимость – это расчетная цена при продаже актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон<sup>43</sup>.

Справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами, с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.<sup>44</sup>

Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, однако возможны ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо принимать во внимание факторы, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например факторы, учитываемые при определении синергетической стоимости и связанные с материальной заинтересованностью.<sup>45</sup>

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

---

<sup>39</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>40</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>41</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>42</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>43</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>44</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>45</sup> 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<sup>46</sup>.

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

Если выполняется переоценка отдельного объекта основных средств, то переоценке подлежат и все прочие активы, относящиеся к тому же классу основных средств, что и данный актив<sup>47</sup>.

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

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

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

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

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

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом. Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>47</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>48</sup> 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:<sup>49</sup>

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

Ниже представлены признаки, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>50</sup>:

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

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

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений и повторно анализируется исключительно в случае модификации договора аренды. Изменения в оценочных значениях (например, изменения в расчетной оценке срока экономического использования или ликвидационной стоимости базового актива) или изменения в обстоятельствах (например, 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.

<sup>49</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>50</sup> 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<sup>51</sup>.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>52</sup>.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.4 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"<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>52</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>53</sup> 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)<sup>54</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>55</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>56</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>57</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>58</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>59</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами

---

<sup>54</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>55</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>56</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>57</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>58</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>59</sup> IFRS 13, п. 27.

и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>60</sup>.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены — используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен — используя другой метод оценки, такой как:
- доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
- рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>61</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>62</sup>.**

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

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

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

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес, или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать 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 предположения оценки, которые могут быть сделаны<sup>63</sup>.

---

<sup>60</sup> IFRS 13, п. 32.

<sup>61</sup> IFRS 13, п. 38.

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

<sup>63</sup> 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<sup>64</sup>.

Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>65</sup>.

### 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<sup>66</sup>.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>67</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими

---

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

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

<sup>66</sup> Там же, п. 18.

<sup>67</sup> Там же, п. 19.

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>68</sup>.

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<sup>69</sup>:

- 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;

---

<sup>68</sup> Там же, п. 20.

<sup>69</sup> 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<sup>70</sup>.

#### *6.6.1.1. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>71</sup>.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);

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

<sup>71</sup> "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<sup>72</sup> 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<sup>73</sup>. 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<sup>74</sup>.

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.<sup>75</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>76</sup>:

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

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

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

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

<sup>74</sup> Там же, п. 13.

<sup>75</sup> Там же, п. 14.

<sup>76</sup> 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<sup>77</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>78</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>79</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>80</sup>:

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

---

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

<sup>78</sup> Там же, п. 16.

<sup>79</sup> Там же, п. 17.

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одной базе;

- 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<sup>81</sup>.

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<sup>82</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

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

<sup>82</sup> 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<sup>83</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

**Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов**

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Методы определения стоимости имущественных прав на земельный участок представлены в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ<sup>84</sup>. Описание методов приведено в Приложении 3 к Отчету.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

<sup>83</sup> Там же, п. 16.

<sup>84</sup> Распоряжение №568-р от 06.03.2002 г. "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

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

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

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

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

#### **Алгоритм реализации метода сравнения продаж**

**Этап 1.** Анализ рынка аналогичных объектов:

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

**Этап 2.** Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

### **7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода**

#### **7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

На основании анализа соответствующего сегмента рынка г. Москвы<sup>85</sup>, 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 помещения в качестве объектов-аналогов признаются помещения (или здания) торгового назначения.

<sup>85</sup> Информационные интернет-порталы [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.

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

В процессе анализа рынка недвижимости, Исполнителем были проанализированы интернет ресурсы (www.avito.ru, www.cian.ru, www.4estate.ru, www.invest.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 8 предложений по помещениям (или зданиям) торгового назначения в районе расположения объекта оценки (Таблица 5.15) и 10 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.19). Для определения справедливой стоимости оцениваемого помещения Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым помещением по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении 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 земельных участков. Этим обусловлен отказ от других единиц сравнения.

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

### Таблица 7.1. Элементы сравнения для расчета стоимости оцениваемых объектов

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

#### Элементы сравнения

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

---

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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

**Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, в рамках сравнительного подхода<sup>86</sup>**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельный участок кад. номер: 77:04:0004015:6830, право долгосрочной аренды площадь 50,00 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 295,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 77:07:0014004:1008, право долгосрочной аренды площадь 12,81 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 105,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок кад. номер: 77:06:0012015:7614, право долгосрочной аренды, площадь 13,77 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 80,0 млн руб. (с учетом НДС)
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	г. Москва, проезд Загорьевский, вл. 3, корп. 5 ст. м. "Улица Академика Янгеля"	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56 ст. м. "Люблино"	г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3 ст. м. "Озерная"	г. Москва, ул. Синельниковская, вл. 49/2 ст. м. "Улица Скобелевская"
		ЮАО, р-н Бирюлево Восточное ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО, р-н Люблино ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино ЗАО (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО, р-н Южное Бутово ЮЗАО (Вне МКАД)
8	Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли,	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение офисных и торговых объектов)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение торговых объектов)

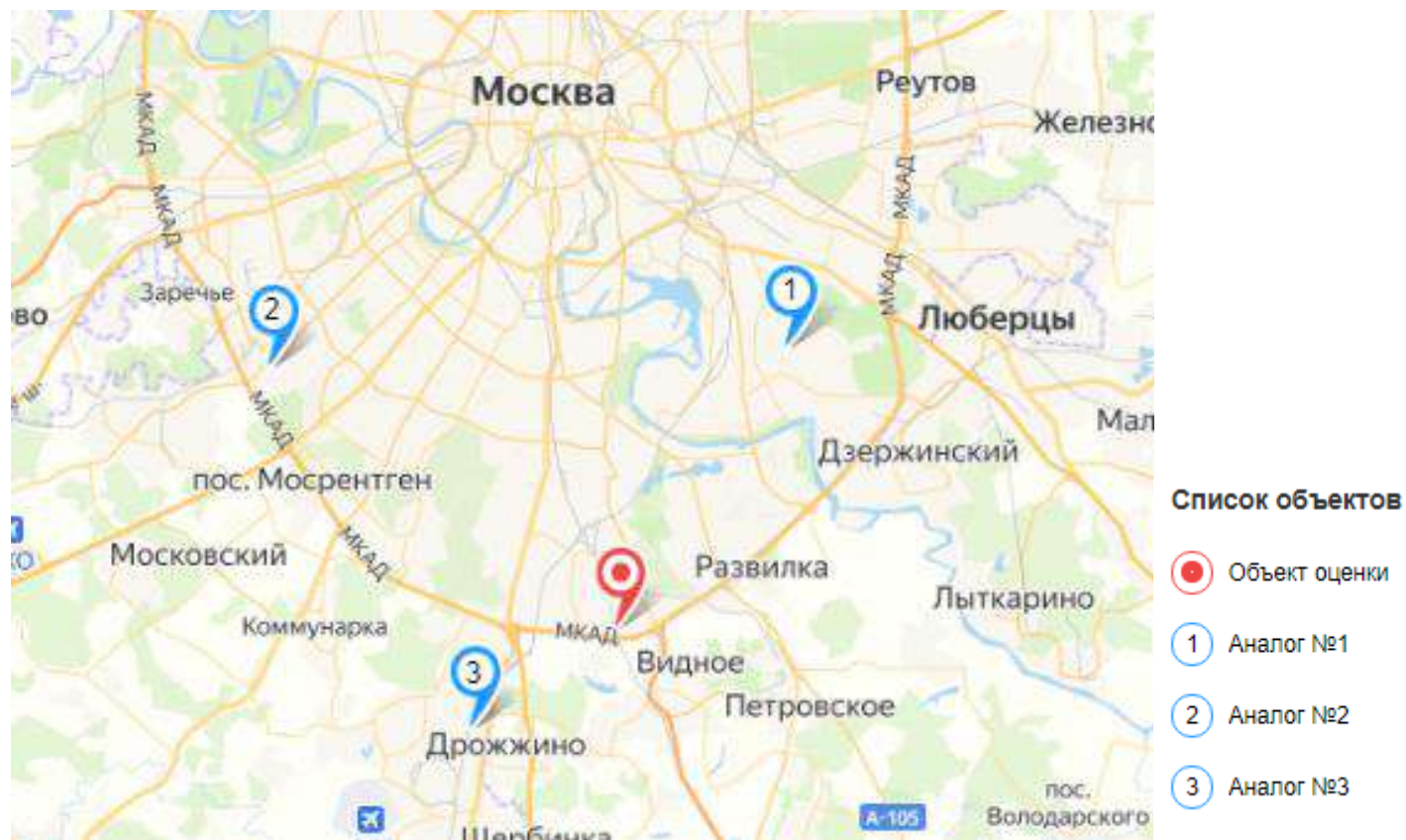
<sup>86</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))			
12	Общая площадь земельного участка, сот.	9,86	50,00	12,81	13,77
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	Присутствует	Присутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	295 000 000	105 000 000	80 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		0	0	0
21	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		295 000 000	105 000 000	80 000 000
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 900 000	8 196 721	5 809 731
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267365885/">https://www.cian.ru/sale/commercial/267365885/</a> , т. +7 (965) 107-71-44	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/</a> , т. +7 (901) 129-97-65	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2299022141">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2299022141</a> , т. +7 (495) 790-35-50

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"



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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости оцениваемых помещений в рамках сравнительного подхода<sup>87</sup>**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения общей площадью 467,5 кв. м	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 093,0 кв. м. Арендатор сетевой продуктовый супермаркет Верный. Заключен долгосрочный договор на 10 лет с декабря 2018 года, месячная арендная плата 1 400 000 рублей, ежегодная индексация 5%. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 155 млн руб. с учетом НДС	Нежилое помещение площадью 365,0 кв. м. Угловое помещение в отдельно-стоящем одноэтажном здании, отдельный вход напротив автобусной остановки и отдельный вход под разгрузку с торца и с внутренней территории, Расположен в пешеходной доступности к крупному жилому массиву. Интенсивный пешеходный трафик. Цена предложения 75 млн руб. с учетом НДС	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 1 318,0 кв. м. В помещениях выполнен ремонт под ресторан и караоке. По соседству находится ТЦ с супермаркетом "Перекресток" с другими сетевыми арендаторами. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 280 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилые помещения общей площадью 1 135,0 кв. м, якорный арендатор продукты "Магнит", долгосрочный договор. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 248 540 030 руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					

<sup>87</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	г. Москва, р-н Бирюлево Восточное, ул. Элеваторная, д. 8	г. Москва, р-н Бирюлево Западное, ул. Бирюлевская, д. 38, стр. 1	г. Москва, р-н Бирюлево Западное, ул. Медынская, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 1, корп. 1
		ст. м. "Улица Академика Янгеля"	ст. м. "Царицыно"	ст. м. "Царицыно"	ст. м. "Улица Академика Янгеля"	ст. м. Домодедовская
		ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮАО, р-н Бирюлево Западное	ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное
		ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)
Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 35 до 40 мин. пешком	от 50 до 55 мин. пешком	от 45 до 50 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	467,50	1 093,00	365,00	1 318,00	1 135,00
11	Этажность	1	1, подвал	1	1, 2	1, подвал
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	413,00	0,00	0,00	470,00
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	37,79%	0,00%	0,00%	41,41%

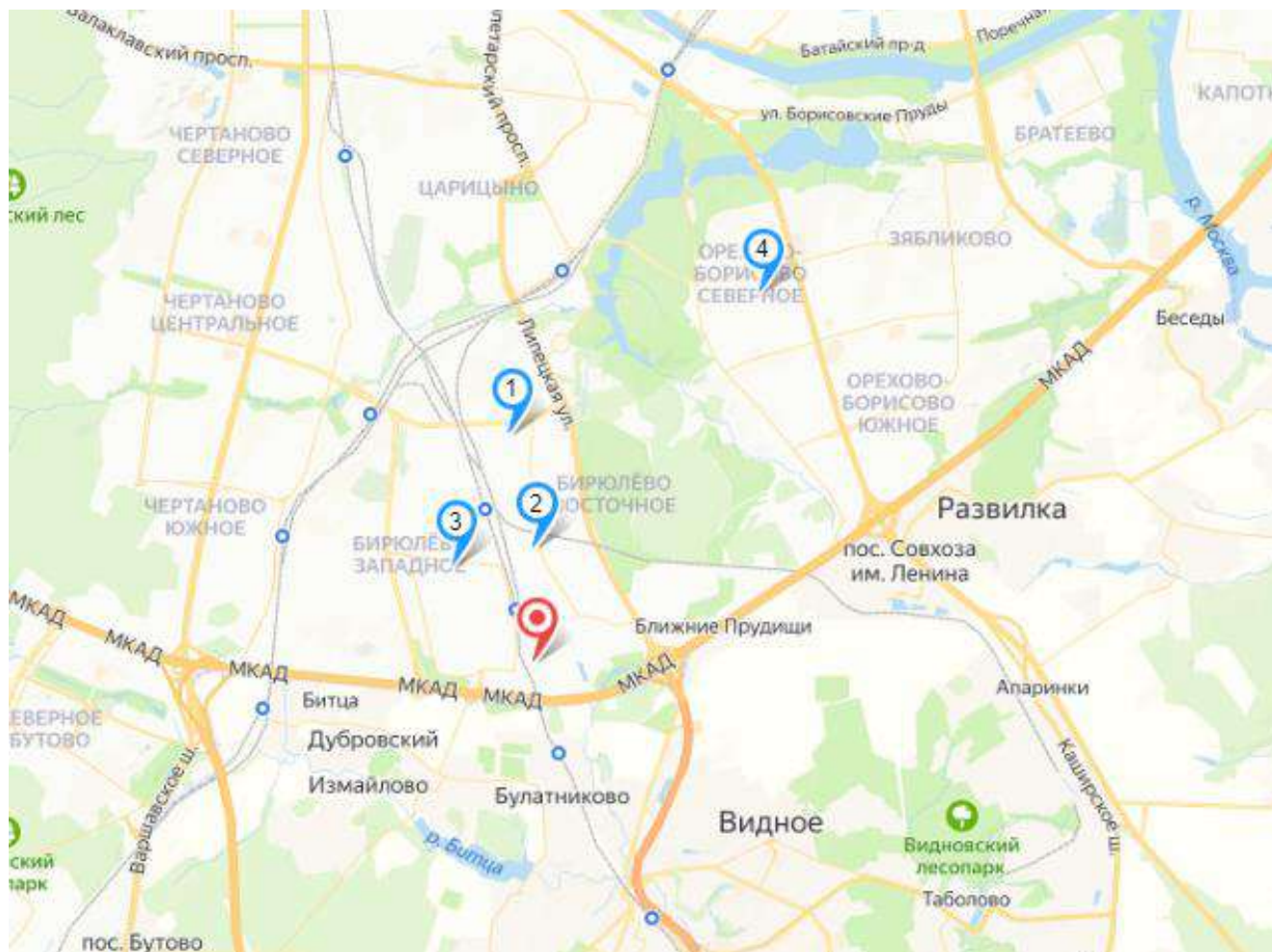
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	467,50	680,00	365,00	659,00	665,00
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	62,21%	100,00%	50,00%	58,59%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	0,00	659,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%
20	Площадь помещений, расположенных на третьем этаже и выше, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
26	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
27	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
28	Наличие мебели	Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует (мебель для ресторана)	Отсутствует
29	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Премиум	Стандарт
30	Цена предложения (с НДС), руб.	-	155 000 000	75 000 000	280 000 000	248 540 030
31	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	141 812	205 479	212 443	218 978
32	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1093_m_2056782446">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1093_m_2056782446</a> , тел. +7 (958) 753-52-00	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249027127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249027127/</a> , тел. +7 (966) 374-58-55	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_psn_1318_kv.m._v_yuao_2100942685">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_psn_1318_kv.m._v_yuao_2100942685</a> , тел. +7 (987) 820-32-44	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/240923989/">https://www.cian.ru/sale/commercial/240923989/</a> , тел. +7 (966) 180-25-41

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"



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



**Список объектов**

-  Объект оценки
-  Аналог №1
-  Аналог №2
-  Аналог №3
-  Аналог №4

Источник: [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru)



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

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

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

Элементы сравнения
<b>Для земельного участка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке;</li> <li>• Состав передаваемых прав на земельный участок;</li> <li>• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• Условия продажи (предложения);</li> <li>• Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• Линия домов;</li> <li>• Категория земельного участка;</li> <li>• Разрешенный вид использования земельного участка;</li> <li>• Рельеф;</li> <li>• Транспортная доступность;</li> <li>• Инфраструктура</li> </ul>
<b>Для единого объекта недвижимости:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• Условия продажи (предложения);</li> <li>• Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• Линия домов;</li> <li>• Наличие (отсутствие) парковки;</li> <li>• Транспортная доступность;</li> <li>• Инфраструктура;</li> <li>• Наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• Наличие отдельного входа;</li> <li>• Наличие витринного остекления</li> </ul>

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<b>Для земельного участка:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке;</li> <li>Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>Удаленность от метро;</li> <li>Общая площадь земельного участка;</li> <li>Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации;</li> <li>Наличие (отсутствие) коммуникаций</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>Корректировка на общую площадь земельного участка;</li> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации;</li> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций</li> </ul>	Таблица 7.30
<b>Для единого объекта недвижимости:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Удаленность от метро;</li> <li>Тип объекта недвижимости;</li> <li>Тип объекта недвижимости;</li> <li>Общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>Этаж расположения;</li> <li>Наличие мебели;</li> <li>Состояние/уровень отделки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на торгов;</li> <li>Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>Корректировка на тип объекта недвижимости;</li> <li>Корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>Корректировка на этаж расположения;</li> <li>Корректировка на наличие мебели;</li> <li>Корректировка на состояние/уровень отделки</li> </ul>	Таблица 7.31

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости помещения (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по объектам-аналогам №1, №3 и №4 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.** В рамках настоящего Отчета показатель совокупной корректировки при расчете стоимости оцениваемого земельного участка (за исключением корректировки на уторговывание) в сравнительном подходе по всем подобранным объектам-аналогам превышает 30%, что связано с тем, что рынок земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки ограничен в силу их площади, характеристик местоположения, обеспеченностью подъездными путями и коммуникациями, ввиду этого по вышеуказанным параметрам вводились существенные корректировки. Действующее оценочное законодательство (ФСО №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 стоимости земельного участка

### 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 оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А., сборником рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г. и данными информационно-аналитического портала Статриелт.

**Таблица 7.6. Величина корректировки на торг для г. Москвы**

№ п/п	Минимальное	Максимальное	Среднее	Источник информации
1	-8,00%	-10,00%	-9,00%	Сборник рыночных корректировок (СРК-2021) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2021 г.
2	-2,00%	-11,00%	-7,00%	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda)
3	-5,50%	-14,80%	-10,10%	Справочник оценщика недвижимости-2020. "Земельные участки. Часть 2". Нижний Новгород, 2020 г. Лейфер Л.А.
<b>Среднее значение, %</b>	<b>-5,17%</b>	<b>-11,93%</b>	<b>-8,70%</b>	

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне максимального значения в размере **(-11,93%)**.

### 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.

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

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

где:

**П** — поправка на местоположение;

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

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

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.7. Расчет корректировки на местоположение в зависимости от района города и удаленности от центра**

Административные округа / Территориальные зоны	Величина арендной ставки торговой недвижимости (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮАО(ЧТК-МКАД), %
<b>Центральный</b>	<b>38 519</b>	<b>-51,06%</b>
Бульварное Кольцо	50 829	-62,91%
Бульварное Кольцо-Садовое	42 299	-55,43%
Садовое Кольцо-ТТК	33 527	-43,77%
ТТК-ЧТК	24 648	-23,52%
<b>Западный</b>	<b>23 594</b>	<b>-20,10%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	27 157	-30,58%
ТТК-ЧТК	24 179	-22,03%
ЧТК-МКАД	22 863	-17,54%
Вне МКАД	19 579	-3,71%
<b>Северо-Восточный</b>	<b>22 696</b>	<b>-16,94%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	23 430	-19,54%
ТТК-ЧТК	23 512	-19,82%
ЧТК-МКАД	22 039	-14,46%
Вне МКАД	13 457	40,09%
<b>Северный</b>	<b>22 867</b>	<b>-17,56%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	24 993	-24,57%
ТТК-ЧТК	24 250	-22,26%
ЧТК-МКАД	21 564	-12,58%
<b>Юго-Западный</b>	<b>23 497</b>	<b>-19,77%</b>
ТТК-ЧТК	24 719	-23,73%
ЧТК-МКАД	22 567	-16,46%
Вне МКАД	21 250	-11,28%
<b>Северо-Западный</b>	<b>23 715</b>	<b>-20,51%</b>
ТТК-ЧТК	23 486	-19,73%
ЧТК-МКАД	25 014	-24,63%
Вне МКАД	21 536	-12,46%
<b>Восточный</b>	<b>19 385</b>	<b>-2,75%</b>
ТТК-ЧТК	20 277	-7,03%
ЧТК-МКАД	18 586	1,43%
Вне МКАД	20 261	-6,95%
<b>Южный</b>	<b>20 520</b>	<b>-8,13%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	20 998	-10,22%
ТТК-ЧТК	22 462	-16,07%
<b>ЧТК-МКАД</b>	<b>18 852</b>	<b>0,00%</b>
<b>Юго-Восточный</b>	<b>20 352</b>	<b>-7,37%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	17 381	8,46%
ТТК-ЧТК	212 121	-91,11%
ЧТК-МКАД	21 003	-10,24%
Вне МКАД	19 857	-5,06%
<b>Зеленоградский</b>	<b>15 743</b>	<b>19,75%</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>17 767</b>	<b>6,11%</b>
<b>Троицкий</b>	<b>12 134</b>	<b>55,37%</b>

Источник: [https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5); 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 7.8. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3	г. Москва, ул. Синельниковская, вл. 49/2
	ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮВАО, р-н Люблино	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	ЮЗАО, р-н Южное Бутово
	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЗАО (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО (Вне МКАД)
<b>Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)</b>	-	<b>-10,24%</b>	<b>-17,54%</b>	<b>-11,28%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на удаленность от метро

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

Данная корректировка была определена на основании данных, представленных в экономическом научном журнале "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. - 2020 г.

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

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

где:

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

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

Значения корректировок на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.9. Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

Удаленность объекта от метро	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825
от 30 до 35 мин. пешком	0,800
от 35 до 40 мин. пешком	0,775
от 40 до 45 мин. пешком	0,750
от 45 до 50 мин. пешком	0,725
от 50 до 55 мин. пешком	0,700
от 55 до 60 мин. пешком	0,675
от 60 до 65 мин. пешком	0,650

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 7.10. 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	от 30 до 35 мин. пешком	от 35 до 40 мин. пешком	от 40 до 45 мин. пешком	от 45 до 50 мин. пешком	от 50 до 55 мин. пешком	от 55 до 60 мин. пешком	от 60 до 65 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,26%	11,11%	14,29%	17,65%	21,21%	25,00%	29,03%	33,33%	37,93%	42,86%	48,15%	53,85%
от 5 до 10 мин. пешком	-5,00%	0,00%	5,56%	8,57%	11,76%	15,15%	18,75%	22,58%	26,67%	31,03%	35,71%	40,74%	46,15%
от 10 до 15 мин. пешком	-10,00%	-5,26%	0,00%	2,86%	5,88%	9,09%	12,50%	16,13%	20,00%	24,14%	28,57%	33,33%	38,46%
от 15 до 20 мин. пешком	-12,50%	-7,89%	-2,78%	0,00%	2,94%	6,06%	9,38%	12,90%	16,67%	20,69%	25,00%	29,63%	34,62%
от 20 до 25 мин. пешком	-15,00%	-10,53%	-5,56%	-2,86%	0,00%	3,03%	6,25%	9,68%	13,33%	17,24%	21,43%	25,93%	30,77%
от 25 до 30 мин. пешком	-17,50%	-13,16%	-8,33%	-5,71%	-2,94%	0,00%	3,13%	6,45%	10,00%	13,79%	17,86%	22,22%	26,92%
от 30 до 35 мин. пешком	-20,00%	-15,79%	-11,11%	-8,57%	-5,88%	-3,03%	0,00%	3,23%	6,67%	10,34%	14,29%	18,52%	23,08%
от 35 до 40 мин. пешком	-22,50%	-18,42%	-13,89%	-11,43%	-8,82%	-6,06%	-3,13%	0,00%	3,33%	6,90%	10,71%	14,81%	19,23%
от 40 до 45 мин. пешком	-25,00%	-21,05%	-16,67%	-14,29%	-11,76%	-9,09%	-6,25%	-3,23%	0,00%	3,45%	7,14%	11,11%	15,38%
от 45 до 50 мин. пешком	-27,50%	-23,68%	-19,44%	-17,14%	-14,71%	-12,12%	-9,38%	-6,45%	-3,33%	0,00%	3,57%	7,41%	11,54%
от 50 до 55 мин. пешком	-30,00%	-26,32%	-22,22%	-20,00%	-17,65%	-15,15%	-12,50%	-9,68%	-6,67%	-3,45%	0,00%	3,70%	7,69%
от 55 до 60 мин. пешком	-32,50%	-28,95%	-25,00%	-22,86%	-20,59%	-18,18%	-15,63%	-12,90%	-10,00%	-6,90%	-3,57%	0,00%	3,85%
от 60 до 65 мин. пешком	-35,00%	-31,58%	-27,78%	-25,71%	-23,53%	-21,21%	-18,75%	-16,13%	-13,33%	-10,34%	-7,14%	-3,70%	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 7.11. Внесение корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>-31,58%</b>	<b>-35,00%</b>	<b>-23,53%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

*Корректировка на размер общей площади*

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

Данная корректировка принималась на основании данных, представленных на портале СтатРиелт<sup>88</sup>. Коэффициенты корректировки для земельных участков под офисно-торговую застройку представлены в таблице ниже.

**Таблица 7.12. Коэффициенты корректировки на общую площадь**

Показатель	Коэффициент детерминации R2	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением более 1 млн человек	0,727	-0,14	$K s = (So/Sa) ^{-0,14}$

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2634-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2021-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

**Таблица 7.13. Величина корректировки на площадь**

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта недвижимости, кв. м	кв. м	986,00	5 000,00	1 281,00	1 377,00
<b>Корректировка на площадь, %</b>	%	-	<b>25,52%</b>	<b>3,73%</b>	<b>4,79%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации*

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании справочника рыночных корректировок (СРК-2021, 2021 г.), под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета

<sup>88</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2634-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2021-goda>

корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

**Таблица 7.14. 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 7.15. 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	Присутствует	Присутствует
<b>Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации</b>	—	<b>-12,53%</b>	<b>-12,53%</b>	<b>-12,53%</b>

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<sup>89</sup>. К расчету принималось среднее значение.

**Таблица 7.16. 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 теплоснабжением	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>

<sup>89</sup> <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 7.17. 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	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе
<b>Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций</b>	-	<b>-19,13%</b>	<b>-19,13%</b>	<b>0,00%</b>

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

**Таблица 7.18. 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
<b>Среднее значение, %</b>	<b>-5,33%</b>	<b>-10,67%</b>	<b>-9,25%</b>	

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне максимального значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере **(-10,67%)**.

#### Корректировка на удаленность от метро

Расчет корректировки на удаленность от метро представлен в таблице выше по тексту Отчета (Таблица 7.11).

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 7.19. Внесение корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 35 до 40 мин. пешком	от 50 до 55 мин. пешком	от 45 до 50 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>-16,13%</b>	<b>-7,14%</b>	<b>-10,34%</b>	<b>-27,78%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на тип объекта недвижимости

Корректировки стоимости коммерческой недвижимости на тип объекта недвижимости (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) была введена на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2021 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

**Таблица 7.20. 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
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - отдельно стоящее здание)</b>			<b>12,40%</b>
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости (объект оценки - встроенное помещение)</b>			<b>-11,00%</b>

Источник: 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.

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

**Таблица 7.21. Корректировка на тип объекта недвижимости**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
<b>Корректировка на тип объекта недвижимости (%)</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-11,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

**Таблица 7.22. Основные показатели для расчета корректировки на площадь**

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

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/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 7.23. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	467,50	1 093,00	365,00	1 318,00	1 135,00
<b>Корректировка на размер общей площади, %</b>		<b>13,59%</b>	<b>-3,64%</b>	<b>16,82%</b>	<b>14,23%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на распределение помещений по этажам

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

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

**Таблица 7.24. 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 7.25. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, подвал	1	1, 2	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	37,79%	0,00%	0,00%	41,41%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	62,21%	100,00%	50,00%	58,59%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>	<b>-</b>	<b>11,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>6,95%</b>	<b>12,59%</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Корректировка на наличие мебели

Поскольку объект-аналог №3 продается с мебелью для ресторана, была внесена корректировка на наличие мебели. Величина корректировки на наличие мебели определялась на основании данных

информационно-аналитического портала СтатРиелт. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.26. Расчет корректировки на наличие мебели**

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
<b>Корректировка на наличие мебели (объект оценки - с мебелью)</b>				<b>7,0%</b>
<b>Корректировка на наличие мебели (объект оценки - без мебели)</b>				<b>-6,5%</b>

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2621-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2021-goda>

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

**Таблица 7.27. Расчет корректировки на наличие мебели**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие мебели	Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует (мебель для ресторана)	Отсутствует
<b>Корректировка на наличие мебели (%)</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-6,54%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на состояние объекта недвижимости*

Данная корректировка, учитывает отличие стоимостей за объекты недвижимого имущества с различной степенью износа основных строительных конструкций, характеризуя состояние объекта недвижимости. Величина корректировки на состояние объекта недвижимости определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2020. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, июнь 2020 г. Лейфер Л.А. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Таблица 7.28. Расчет корректировки на состояние объекта недвижимости**

Объект оценки/Объект-аналог	Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
Без отделки	0	-2 175	-4 076	-6 180	-11 501
Косметический	2 175	0	-1 901	-4 005	-9 326
Эконом	4 076	1 901	0	-2 105	-7 425
Стандарт	6 180	4 005	2 105	0	-5 321
Премиум	11 501	9 326	7 425	5 321	0

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

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



**Таблица 7.29. Расчет корректировки на состояние объекта недвижимости по объектам-аналогам**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состояние объекта недвижимости	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Премиум	Стандарт
<b>Корректировка на состояние объекта недвижимости, %</b>	-	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 321</b>	<b>0</b>

Источник: расчет 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 7.30, Таблица 7.31).

**Таблица 7.30. Расчет стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 900 000	8 196 721	5 809 731
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)	-	5 900 000	8 196 721	5 809 731
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	-	5 900 000	8 196 721	5 809 731
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	-	5 900 000	8 196 721	5 809 731
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-11,93%	-11,93%	-11,93%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 195 933	7 218 579	5 116 437

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
7	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	5 195 933	7 218 579	5 116 437
		г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-56	г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3	г. Москва, ул. Синельниковская, вл. 49/2
	Характеристики местоположения земельного участка	ст. м. "Улица Академика Янгеля"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Озерная"	ст. м. "Улица Скобелевская"
8		ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮВАО, р-н Люблино	ЗАО, р-н Тропарево-Никулино	ЮЗАО, р-н Южное Бутово
		ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЗАО (ЧТК-МКАД)	ЮЗАО (Вне МКАД)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-10,24%	-17,54%	-11,28%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 663 797	5 952 178	4 539 062
	Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 20 до 25 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро, %	-	-31,58%	-35,00%	-23,53%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	3 191 019	3 868 916	3 471 047
	Линия дома	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	3 191 019	3 868 916	3 471 047
	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	3 191 019	3 868 916	3 471 047

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
12	Разрешенное использование земельного участка	Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5))	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных и торговых объектов)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение торговых объектов)
	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	3 191 019	3 868 916	3 471 047
	Площадь земельного участка, сот.	9,86	50,00	12,81	13,77
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	25,52%	3,73%	4,79%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 005 368	4 013 316	3 637 211
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 005 368	4 013 316	3 637 211
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	-	4 005 368	4 013 316	3 637 211
16	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 005 368	4 013 316	3 637 211

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации		-12,53%	-12,53%	-12,53%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		3 503 550	3 510 502	3 181 518
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Коммуникации по границе
18	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-19,13%	-19,13%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	2 833 459	2 839 082	3 181 518
	Показатель совокупной корректировки	-	110,93%	99,86%	64,06%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	0,90	1,00	1,56
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,03%	28,91%	45,06%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				2 991 937
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				2 991 937
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				9,86
	Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				29 500 000
	<b>Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС</b>				<b>24 583 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.31. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	141 812	205 479	212 443	218 978
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	-	141 812	205 479	212 443	218 978
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	-	141 812	205 479	212 443	218 978
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта	-	141 812	205 479	212 443	218 978



№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости (с НДС), руб./кв. м					
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,67%	-10,67%	-10,67%	-10,67%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	126 685	183 562	189 782	195 620
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
7	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	-	126 685	183 562	189 782	195 620
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, проезд Загорьевский, д. 3, корп. 5	г. Москва, р-н Бирюлево Восточное, ул. Элеваторная, д. 8	г. Москва, р-н Бирюлево Западное, ул. Бирюлевская, д. 38, стр. 1	г. Москва, р-н Бирюлево Западное, ул. Медынская, д. 7, стр. 1	г. Москва, ул. Домодедовская, д. 1, корп. 1
8		ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮАО, р-н Бирюлево Восточное	ЮАО, р-н Бирюлево Западное	ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное
		ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)
		ст. м. "Улица Академика Янгеля"	ст. м. "Царицыно"	ст. м. "Царицыно"	ст. м. "Улица Академика Янгеля"	ст. м. Домодедовская
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта	-	126 685	183 562	189 782	195 620

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости (с НДС), руб./кв. м					
	Удаленность от метро	от 60 до 65 мин. пешком	от 35 до 40 мин. пешком	от 50 до 55 мин. пешком	от 45 до 50 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-16,13%	-7,14%	-10,34%	-27,78%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	106 252	170 450	170 150	141 281
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	106 252	170 450	170 150	141 281
	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения
11	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		0,00%	0,00%	-11,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		106 252	170 450	151 433	141 281
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	467,50	1 093,00	365,00	1 318,00	1 135,00
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	13,59%	-3,64%	16,82%	14,23%
	Скорректированная стоимость объекта	-	120 688	164 238	176 906	161 386

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости (с НДС), руб./кв. м					
	Этаж расположения	1	1, подвал	1	1, 2	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	37,79%	0,00%	0,00%	41,41%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	62,21%	100,00%	50,00%	58,59%
13	Доля помещений, расположены на втором этаже, %	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	11,36%	0,00%	6,95%	12,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	189 204	181 702
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	189 204	181 702
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	189 204	181 702
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	189 204	181 702
	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%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	189 204	181 702
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
17	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	189 204	181 702

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Наличие витринного остекления	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		134 399	164 238	189 204	181 702
19	Наличие мебели	Условно отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Присутствует (мебель для ресторана)	Отсутствует
	Корректировка на наличие мебели (%)		0,00%	0,00%	-6,54%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		134 399	164 238	176 826	181 702
20	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Премиум	Стандарт
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	-5 321	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	134 399	164 238	171 505	181 702
21	Сумма абсолютных величин корректировок	-	51,74%	21,45%	65,43%	65,26%
22	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,93	4,66	1,53	1,53

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
23	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,02%	48,28%	15,83%	15,87%
24	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					162 187
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м						162 187
Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.						75 822 000
<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>						<b>63 185 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"



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

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

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

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

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

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

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

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

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

#### Основные положения и допущения модели

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

### 8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

#### 8.2.1. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>90</sup>.

Расчет ПВД от объекта оценки производится по формуле:

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

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

<sup>90</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г. оцениваемое помещение имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения с дополнительными соглашениями, согласно которому оцениваемое помещение целиком сдано в долгосрочную аренду.

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

Информация о заключенном договоре аренды на оцениваемое помещение с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующему договору аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов<sup>91</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

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.

<sup>91</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.16 раздела 5.4.6 Отчета

порядок расторжения договора аренды<sup>92</sup>, соответствие арендной ставки по договору рыночному значению арендных ставок для подобных помещений, а также исходя из условий Задания на оценку, Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода по действующему договору аренды.

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

**Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода**

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД, руб./год без НДС
1	Арендатор 1	467,5	600 000,00	7 200 000,00
	<b>ИТОГО</b>	<b>467,5</b>	<b>600 000,00</b>	<b>7 200 000,00</b>

Источник: данные Заказчика

### 8.2.2. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

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

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

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>93</sup>. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в приложении 3 к настоящему Отчету ("Основные методологические положения оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"<sup>94</sup> аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть включен в ставку арендной платы или оплачиваться отдельно.

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

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

- налог на имущество;

<sup>92</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

<sup>93</sup> Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

<sup>94</sup> Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

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

### Величина налога на имущество

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

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

Согласно ст. 2 Закона г. Москвы от 05.11.2003 г. №64 "О налоге на имущество организаций", налоговая ставка устанавливается в размере 2,2% (ред. От 20.11.2019 г.)<sup>95</sup>.

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

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

### Таблица 8.2. Расчет остаточной балансовой стоимости

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	35 940 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	34 742 000
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	35 341 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, величина налога на имущество составила **777 502 руб./год**<sup>96</sup>.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", ОАО "АльфаСтрахование", ЗАО "ГУТА-Страхование", находится в диапазоне 0,03–0,35% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

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

Компания	Минимальное	Максимальное	Среднее
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%

<sup>95</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_157394/c9907ed65cfd12d29c19c4c2160bfd8c1a105c85/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/c9907ed65cfd12d29c19c4c2160bfd8c1a105c85/)

<sup>96</sup> 77 505 руб./год = 35 341 000 руб. (среднегодовая стоимость имущества) \* 2,2% (налоговая ставка)

Компания	Минимальное	Максимальное	Среднее
офисные здания	0,03%	0,20%	0,12%
торговые здания	0,04%	0,25%	0,15%
<b>Среднее значение</b>	<b>0,05%</b>	<b>0,30%</b>	<b>0,18%</b>

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,18% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **61 847 руб./год<sup>97</sup>**.

**Арендная плата за земельный участок**, относящийся к оцениваемому помещению, принималась по данным Заказчика, и составила **415 836 руб./год<sup>98</sup>**.

### Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

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

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

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

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

$i$  — ставка дохода (в качестве ставки дохода используется значение процентных ставок для однородных финансовых инструментов (долговых ценных бумаг) с одинаковыми качественными характеристиками сроком погашения 30 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 8,37%<sup>99</sup>);

$n$  — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет<sup>100</sup>).

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

$$РФ = SFF \times FV(3_c),$$

где:

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

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

где:

$PV(3_c)$  — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС<sup>101</sup>;

$D_{кз}$  — доля "короткоживущих" элементов (50%<sup>102</sup>);

<sup>97</sup> 61 847 = 35 341 000 руб. (среднегодовая стоимость имущества) \* 0,18%

<sup>98</sup>  $A_{пл} = 1,5\% * 27\,722\,405,58 = 415\,836$  руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 27 722 405,58 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

<sup>99</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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

<sup>101</sup> См. п. 7.3.8.2 Отчета.

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

**Д<sub>кв</sub>** — доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

Расчет значения коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции ( $K_{ув}$ ) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2036 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

**Таблица 8.4. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции**

Наименование показателя	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
<b>Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции</b>	<b>2,2000</b>		

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	<a href="https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-zam2.html">https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czentrov-czenyi-zam2.html</a>
Себестоимость строительства коммерческих зданий (ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	27 000	30 000	<a href="http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115">http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115</a>
Себестоимость строительства торговых центров (Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	<a href="https://tehsstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi">https://tehsstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi</a>



Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м с НДС</b>	<b>25 000</b>	<b>28 000</b>	
Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)	руб./кв. м без НДС		22 083	
Общая площадь	кв. м		467,5	
<b>Стоимость строительства объекта</b>	<b>руб., без НДС</b>		<b>10 323 958</b>	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование показателя	Данные
Дата оценки	10.12.2021
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	8,37%
Площадь объекта оценки, кв. м	467,5
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	10 323 958
Доля СМР в стоимости строительства, %	83% <sup>103</sup>
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	8 517 266
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 <sup>104</sup>
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 <sup>105</sup>
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 <sup>105</sup>
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	1 277 590
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2000
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	2 810 662
Фактор фонда возмещения	0,0210
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>	<b>58 947</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

#### 8.2.5. Этап 4. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды на 10 лет), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения — 9,73%.

<sup>103</sup> [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](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)

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

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

**Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации**

Источник	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение	Ссылка на источник информации
CBRE	-	-	10,00%	<a href="https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000">https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000</a>
СтатРиелт	8,00%	11,00%	9,50%	<a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2021-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2619-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2021-goda</a>
JLL	9,50%	10,75%	10,13%	<a href="https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-investment-infographic-russia-q3-2021.pdf">https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-investment-infographic-russia-q3-2021.pdf</a>
Colliers	9,00%	10,00%	9,50%	<a href="https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021">https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>9,00%</b>	<b>10,58%</b>	<b>9,73%</b>	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### 8.2.6. Этап 5. Результаты определения стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода

В рамках реализации **Этапа 5** была определена стоимость оцениваемого помещения в рамках доходного подхода.

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

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

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	467,50
2	Арендопригодная площадь по договору аренды	кв. м	467,50
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов) согласно договору аренды	руб./кв. м/год без НДС	15 401
4	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	7 200 000
4.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	7 200 000
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,0%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	7 200 000
6.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	7 200 000
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	42 779 476
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	35 940 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	34 742 000
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	35 341 000
11	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой стоимости имущества в 2021 г.)	руб./год	(777 502)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(61 847)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(58 947)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(415 836)
17	Агентское вознаграждение	руб./год без НДС	-
18	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(1 314 132)
19	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	5 885 868

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
20	Коэффициент капитализации	%	9,73%
<b>21</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>60 523 000</b>
21.1.	в том числе стоимость права аренды земельного участка	руб. без НДС	24 583 000
<b>22</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. с НДС</b>	<b>72 627 600</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**72 627 600 (Семьдесят два миллиона шестьсот двадцать семь тысяч шестьсот) руб.**

стоимость без учета НДС:

**60 523 000 (Шестьдесят миллионов пятьсот двадцать три тысячи) руб.**

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

#### Краткая характеристика доходного подхода

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

### 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

На основании проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что на стоимость торговых объектов, подобных объекту оценки, большое влияние оказывает наличие заключенных долгосрочных договоров аренды. Сравнительный подход не учитывает всех особенностей, присущих данному объекту недвижимости, т. к. не представляется возможным применение всех корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом торговой недвижимости и объектами-аналогами. Также на стоимость торговой недвижимости помимо таких основных характеристик, как местоположение, пешеходный и автомобильный трафик, площадь объекта, также существенное влияние оказывает наличие долгосрочного договора аренды. В связи с этим доходный подход для таких объектов является наиболее обоснованным, т. к. именно он учитывает основные характеристики объекта, формирующие его стоимость. На основании вышеизложенного и учитывая, что на оцениваемое помещение заключен долгосрочный договор аренды на рыночных условиях, было принято решение присвоить результату, полученному с применением доходного подхода больший вес, 90%.

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 — **10%**;

- стоимость, определенная доходным подходом — **90%**;

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

**72 948 000 (Семьдесят два миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) руб.**

- стоимость без учета НДС:

**60 790 000 (Шестьдесят миллионов семьсот девяносто тысяч) руб.**

**Таблица 9.1. 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	63 185 000	0,1	6 319 000
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	60 523 000	0,9	54 471 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
<b>4</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%)), в том числе:</b>			<b>60 790 000</b>
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 помещения.

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", 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**

**Генеральный директор  
АО "НЭО центр"**

**П. Ф. Серегин**





## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия выписки из ЕГРН №КУВИ-999/2021-493869 от 02.07.2021 г.;
- копия договора аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия соглашения №1 от 25.06.2021 г. о переуступке прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия договора перенайма нежилого помещений от 30.09.2019 г. по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия дополнительного соглашения №5 к договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2010 г.;
- копия договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-051318 от 02.10.2017 г. (срок до 31.05.2066 г.);
- копия дополнительного соглашения от 15.07.2020 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копия дополнительного соглашения от 15.07.2021 г. к договору аренды земельного участка №М-05-051318 от 02.10.2017 г.;
- копия технического паспорта здания от 13.05.2016 г.;
- информацию консультационного характера.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки "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](http://www.rusbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.move.ru](http://www.move.ru);
- [www.statrael.ru](http://www.statrael.ru);
- [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru);
- [www.jll.ru](http://www.jll.ru);
- [www.colliers.com](http://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



## 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. Вясева*

Ассоциация «Сообщество оценочных компаний «СМАО»



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

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

- Страхователь:** Наименование: **АО «НЭО Центр»**  
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160  
ИНН 7706793139
- Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;  
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования;
- Страховой случай:** события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.
- Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

*Полис № 08305/776/0000025/20*





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

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

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

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
АО «Альфа Страхование»



/ Горин А. Э. /

**Страхователь:**  
АО «НЭО Центр»



/ Плотникова В. В. /

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

Полис № 08305/776/0000025/20





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



Сулова С. В.



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Соломенниковой Татьяне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор  А.С. Бункин

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









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

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 наступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей

**Территория страхового покрытия:** Россия, Грузия, Казахстан, Белоруссия.

**Безусловная франшиза не установлена.**



**Срок действия Договора страхования:**

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д. А./

**Страхователь:**  
Соломенникова Татьяна Алексеевна



/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«25» мая 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21





*в исторических оценщиках!*

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"

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.07.2021, поступившего на рассмотрение 01.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
2 июля 2021г. № КУВН-999/2021-493869	
Кадастровый номер:	77:05:0010004:19795
Номер кадастрового квартала:	77:05:0010004
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3640/13; Инвентарный номер I 24.08.2005 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 83231
Местоположение:	Москва, проезд. Зигорьевский, д. 3, корп. 5
Площадь:	467,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилые помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	42779475,75
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0010004:1155
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

	<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
полное наименование должности	<b>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</b>	инициалы, фамилия
	Сертификат: 8104901584403... Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	













ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Автозаводское ТБТИ

№ квартала	3640
№ дела	13
UNOM	3800215

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

### Адрес

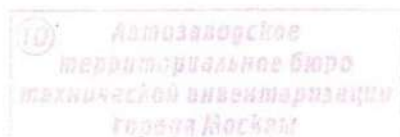
Субъект Российской Федерации город Москва  
 Административный округ Южный административный округ  
 Муниципальный округ, поселение Бирюлево Восточное  
 Населенный пункт \_\_\_\_\_  
 Микрорайон, квартал \_\_\_\_\_  
 Улица (пер., бульв., просп. и др.) Загорьевский проезд  
 дом 3 корпус 5 строение -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

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

Регистрационный № 5005707 Дата регистрации 11.11.2003

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

Дата печати паспорта: 13.05.2016 г.



### I. Общие сведения

Серия проекта	индивидуальный проект		
Этажность	1	, в том числе _____	
Количество подземных этажей	0	, в том числе _____	
Кроме того	_____		
Год постройки	1989	_____	
Год пристройки	_____		
Год надстройки	_____		
Год переоборудования	_____		
Год последнего капитального ремонта	_____		
<b>Строительный объём</b>	<b>2461,0 м3</b>	, в т.ч. подземной части	<b>0,0 м3</b>
<b>Общая площадь здания</b>	<b>467,5 м2</b>	_____	
<u>в том числе:</u>			
Жилые помещения:	Общая площадь	0,0 м2	
	Жилая площадь	0,0 м2	
Нежилые помещения:	Общая площадь	467,5 м2	
Общая площадь общего имущества в многоквартирном доме:	0,0 м2		
Способ управления многоквартирным домом:	_____		
Сведения об аварийности:	_____		
Решение о капитальном ремонте:	_____		
Решение о сносе:	_____		

В к  
В к  
В о  
в т.  
в т.  
Все

Рис

1-ко  
2-ко  
3-ко  
4-ко  
5-ко  
6-ко  
В 7  
Все

### Сведения о правообладателях

Дата записи	Правообладатель	Доля	Площадь по документам, м2	Документы-основания	Дата документа	Номер документа
1	2	3	4	5	6	7
10.01.2014	ООО "Диамант Эстейт"		470,9		09.12.2013	098668

Лес  
Кор  
Пер  
Му  
Отк  
Кры  
Друг

Инди  
Ком  
Соц  
Спе

### А. Распределение общей площади жилых помещений

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

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

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

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

#### Распределение уборочной площади жилого здания

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

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

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

ер  
анта



**Б. Распределение общей площади нежилых помещений**

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

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

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

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

в  
Вод  
Кан  
Ото  
Гор  
Ван  
Душ  
Бас  
Газ  
Эле  
Наг  
Наг  
Мус  
Лид  
Лид  
Лид  
Инт  
Гру

## II. Благоустройство здания (части здания)

	Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м2	Жилая площадь, м2	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
	1	2	3	4	5	6	7
ная, м2	Водопровод	централизованный	467,5				
	Канализация	централизованная	467,5				
181,1	Отопление	центральное	467,5				
3,1	Горячее водоснабжение	централизованное	467,5				
184,2	Ванны (тип водоснабжения)		0,0	0,0			
	Души	нет					
84,2	Бассейны	нет					
	Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
	Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	467,5				
	Напольные электроплиты	нет					
	Напольные газовые плиты						
	Мусоропровод	нет					
	Лифты грузовые	-					
	Лифты пассажирские	-					
	Лифты грузопассажирские	-					
	Интернет	нет					
	Группа благоустройства	II					

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

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

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

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

№ П/Л  
1  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
П

% из

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

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности

2 Этажность 1 Сборник 33 Таблица 10д

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес КЭ	Поврежде к удельн. весу а %	Удельный вес КЭ с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа по удельный вес КЭ доведен до 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонные блоки	трещины, сколы	82		82.0	20	16.4
2	Наружные и внутренние капитальные стены	панели типа "Сэндвич"	царапины, вмятины, ржавчина					
	Перегородки	иное						
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные	балки металлические						
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция	металлическая стропильная	в хорошем состоянии					
	Кровля	мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием						
5	Полы	метлахская глитка, асфальтовые	стертости в ходовых местах					
6	Проемы оконные	заводского изготовления	не плотный притвор					
	Проемы дверные	заводского изготовления	не плотный притвор					
7	Наружняя отделка	окраска без штукатурки	загрязнение окрасочного слоя					
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	окраска	загрязнение окрасочного слоя					
8	Центральное отопление	центральное	капельные течи	18		18.0	15	2,7
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон	городская АТС						
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроснабжение	220 В. Скрытая прокладка						
9	Прочие работы	площадки	трещины, сколы					
				100		100		19,1

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

19



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

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности

Этажность

Сборник

Таблица

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес, кг	Потрава к удельному весу, %	Удельный вес поправки	Износ в %	Процент, % износа конструктивных элементов к удельному весу деленный на 100	№ п/п
1	Фундаменты								1
2	Наружные и внутренние капитальные стены								2
	Перегородки								3
3	Перекрытия чердачные								4
	Перекрытия междуэтажные								5
	Перекрытия подвальные								6
4	Крыша конструкция								7
	Кровля								8
5	Полы								9
6	Проемы оконные								10
	Проемы дверные								11
7	Наружняя отделка								12
	Архитектурное оформление								13
	Внутренняя отделка								14
8	Центральное отопление								15
	Печное отопление								16
	Водопровод								17
	Канализация								18
	Горячее водоснабжение								19
	Вентиляция								20
	Газоснабжение								21
	Мусоропровод								22
	Ванны с газовой колонкой								23
	Ванны с дровяной колонкой								24
	Ванны с горячим водоснабжением								25
	Радио								26
	Телефон								27
	Телевидение								28
	Лифты								29
	Электроплиты								30
	Электрооснабжения								31
9	Прочие работы								32

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

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

№ части или литер А

Наименование части подсобное пом.

Группа капитальности Этажность 1 Сборник 20 Таблица 176

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

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



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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м2 (м3) по таблице, руб.	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м2 (м3) с поправкой, руб.	Объем части, м3	Площадь части, м2	Восстановительная стоимость по формуле	% износа	Действительная стоимость по сборнику
A	-	Основное	33	10д	56.3	м3	1									0.98	0.95	56.3	50	2815	19	2280.15	
		пристройка	20	175	56.3	м3	1					0.95				0.98	0.95	53.49	1815	97075.28	19	78630.97	
																					3387.66		3387.66
		Кoeffициенты:		1,01	1,24	1,56																	
																	Всего		Восстановительная стоимость строения, руб.		201 778,66		
																			Действительная стоимость строения, руб.		164 698,24		



Будущий специалист  
Автозаводского ТБТИ  
Маркиданова Н.В.

Протитуровано, пронумеровано и скреплено печатью 5 листов

Работу выполнил инженер

Тектова Т. С.

12.04.2016 г.

Проверил бригадир

Маркиданова Н. В.

13.05.2016 г.

Начальник Автозаводского ТБТИ

Куц А. В.

13.05.2016 г.

Заместитель начальника  
Автозаводского ТБТИ  
Быкова Елена Игоревна

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

№ М - 05 - 05/13/18

(Номер договора)

05 10 2018

(Число) (Месяц) (Год)

77:05:0010004:30768

(Кадастровый №)

05/01/03198

(Условный №)

г. Москва

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Номер регистрационного округа	77
Произведена государственная регистрация договора	
Дата регистрации	29.05.2018
Номер регистрации	77:05:0010004:30768-05/01/03198
Регистратор	(Ф.И.О.)



Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Виктор Викторович, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 11.01.2018 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1258, с одной стороны и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Подхалюзина Вадима Анатольевича с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

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



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

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

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

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

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 31 мая 2066 года.

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

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

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

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

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



аренды Участка.

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

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

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

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

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

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### **Арендатор имеет право:**

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

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

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



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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

**Арендатор обязан:**

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

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

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

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

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

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

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

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

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

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными

актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### Арендодатель имеет право:

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

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

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

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

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

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

### Арендодатель обязан:

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

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



## 7. САНКЦИИ

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

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

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три

месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде города Москвы.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

1 – Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

2 - Расчет арендной платы.



### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 121069, г. Москва, бульвар Новинский, д. 28/35, стр. 1
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Почтовый адрес: <i>121069, г. Москва, Бульвар Новинский, д. 28/35 стр. 1</i>
Почтовый адрес: 109992, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	ИНН/КПП 7704817031/770401001 ОКПО <i>11582006</i>
Расчетный счет № 40201810200000000179	Расчетный счет № <i>40702810300000000524</i>
в Отделение 1 Москва	в <i>АО "СМП Банк" г. Москва</i>
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № <i>30101810346250000503</i>
БИК 044583001	БИК <i>044525503</i>
Телефон: 8 (495) 777-77-77	Телефон

### 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы

  
А.В. Кузнецов

" 1 " 201\_\_ г.

М.П.



**От Арендатора:**

Генеральный директор ООО «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»

  
В.А. Подхалюзин

" " 201\_\_ г.

М.П.





Приложение 1 к Договору  
№ М-05- 051318  
от «12» октября 2012 г.

Раздел 1

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

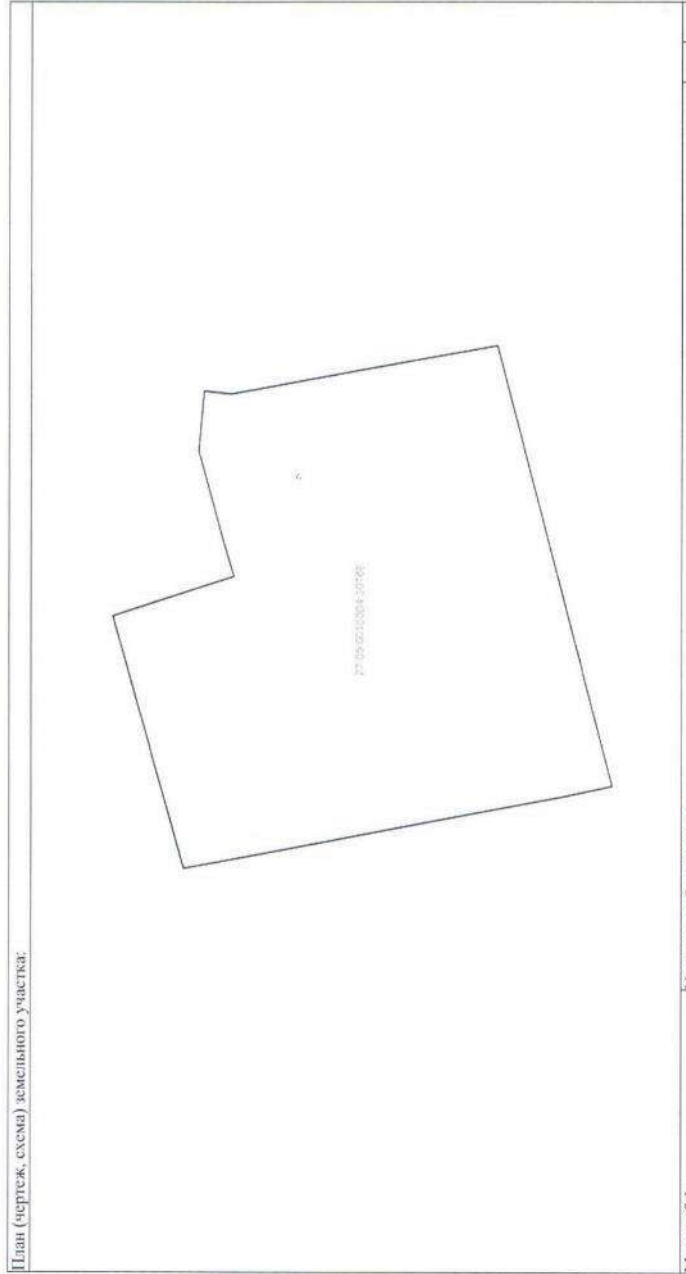
(полное наименование объекта недвижимости)

Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0010004:30768		
Номер кадастрового квартала: 77:05:0010004 Дата присвоения кадастрового номера: 18.05.2017 Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют Адрес: Москва, проезд Загорьевский, вл 3, корпус 5 Площадь: 986 +/- 1 кв. м Кадастровая стоимость, руб.: 32450078.38 Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 77:05:0010004:1155, 77:05:0010004:30598 Категория земель: Земли населённых пунктов Виды разрешенного использования: Магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)) Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0010004:202. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Получатель выписки:				
				(подпись)
				(подпись, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов выписки: _____
Всего листов раздела № _____		Всего разделов: _____
Кадстровый номер: _____		77:05:0010004:30768



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Условные обозначения: \_\_\_\_\_

_____	_____	_____
(полное наименование участка)	(площадь)	(площадь, фотоиз)

М.П.

Приложение 2 к Договору  
 № М-05- 051318  
 от «08» сентября 2018 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-05-051318 -001**

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»

Адрес Участка: г. Москва, проезд Загорьевский, вл. 3, корп. 5

Кадастровый номер 77:05:0010004:30768

### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	986
1.2. Кадастровая стоимость Участка * (с 01.01.2017)	руб.	32 450 078,38
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости Участка	%	1,5
1.9. Годовая арендная плата * (начисляется с 18.05.2017)	руб.	<b>486 751,18</b>

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

### 2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации.

### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770301001  
 Управление Федерального казначейства по г. Москве  
 (Департамент городского имущества города Москвы)  
 Расчетный счет № 40101810045250010041  
 Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО  
 БИК 044525000 Поле 101 платежного поручения 08  
 КБК 07111105011028001120, ОКТМО 45 911 000  
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал

**Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», кадастровых паспортов земельного участка и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН**

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
 оформления имущественных и  
 земельно-правовых отношений  
 Департамента городского имущества  
 города Москвы

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
 ООО «ДИАМАНД ЭСТЕЙТ»

  
 \_\_\_\_\_  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 М.П.

  
 \_\_\_\_\_  
 " " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
 М.П.







## Городские электронные услуги

### Выдача дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в городе Москве

Единый номер обращения: 0001-9000120-024001-00012236/21  
Дата заполнения: 15.07.2021 14:10:12

#### Сведения о заявителе

Фамилия: Липилин  
Имя: Антон  
Отчество: Васильевич  
ИНН: 771901896162  
ОГРНИП: 319774600453166  
Контактный телефон: (985) 769-69-38  
Адрес электронной почты: 7696938@gmail.com

#### Выбор государственной услуги

Выдача дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, находящегося в городе Москве

#### Сведения об объектах недвижимости

В границах земельного участка расположен объект недвижимости (здание, сооружение)? Да

#### Объект недвижимости

Право на объект зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости? Да  
Тип: Помещение  
Тип номера: Кадастровый номер  
Кадастровый номер объекта недвижимости: 77:05:0010004:19795  
Адрес дома: Город Москва, Проезд Загорьевский Дом 3 Корпус 5  
Этаж: 1







## Сведения о земельном участке

### Земельный участок

Право на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости?	Да
Кадастровый номер земельного участка:	77:05:0010004:30768
Адресные ориентиры:	пр-д Загорьевский вл. 3 корп. 5
Наличие залога:	Нет

### Сведения о банковских реквизитах

Полное наименование банка:	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
БИК:	044525411
КПП:	770943002
ОКПО:	00032520
Расчетный счет:	40802810417030000129
Корреспондентский счёт:	30101810145250000411

### Сведения о действующих отношениях с Департаментом городского имущества города Москвы

Номер договора аренды:	М-05-051318
Дата договора:	02.10.2017

### Сведения о вносимых в договор аренды изменениях

Смена стороны по договору (в том числе в результате реорганизации):	Да
Основание смены стороны по договору:	Договор купли-продажи
Дата Договора купли-продажи:	29.06.2021
Номер Договора купли-продажи:	б/н

### Сведения о почтовом адресе заявителя

Адрес дома:	Город Москва, Улица 15-я Парковая Дом 40 Корпус 2
Квартира/офис:	55

### Сведения об адресе регистрации

Адрес регистрации совпадает с почтовым:	Да
---	----





### Сведения о лице, подписывающем дополнительное соглашение со стороны заявителя

Тип документа:	Паспорт гражданина Российской Федерации
Серия:	4508
Номер:	966512
Когда выдан:	12.11.2007
Кем выдан:	Отделением по району Северное Измайлово ОУФМС России по гор. Москва в ВАО
Код подразделения:	770-058
Лицо, подписывающее документ со стороны заявителя:	Индивидуальный предприниматель

### Согласие с условиями предоставления услуги

Обязуюсь сообщать обо всех изменениях, связанных с представленными в настоящем заявлении документами и сведениями:  Да

Я ознакомлен с правилами предоставления государственной услуги и как заявитель несу ответственность за полноту и достоверность представленных сведений:  Да

### Информация о приложенных файлах

- Иные документы  
Наименование файла: *Акт ПП к ДКПН.pdf*
- Иные документы  
Наименование файла: *Продавец уведомление.pdf*
- Иные документы  
Наименование файла: *Уведомление в департамент.pdf*
- Иные документы  
Наименование файла: *ДС\_АРЕНДА ЗЕМЛИ.pdf*
- Иные документы  
Наименование файла: *report-46b1af35-6753-49f2-ad47-abc59dd42e9b-SPV-2021-07-01-004718-00-01[0].mod.pdf*



### Сведения о документе

Место хранения оригинала документа, подписанного электронной подписью:

Центральное хранилище электронных документов Правительства Москвы

[Ссылка для скачивания оригинала документа](#)

### Сведения об ЭП № 1

Организация:

Сведения в сертификате электронной подписи отсутствуют

Должность подписанта:

Сведения в сертификате электронной подписи отсутствуют

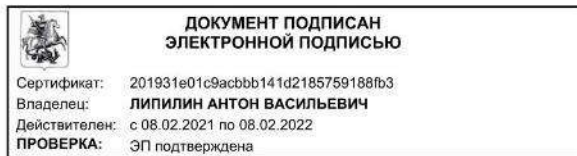
Подписант:

ЛИПИЛИН АНТОН ВАСИЛЬЕВИЧ

Дата и время подписания документа:

15.07.2021 14:10:35

[Ссылка для скачивания электронной подписи оригинала документа](#)



Копия электронного заявления.  
Форма для печати.

Приложение

### **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<sup>106</sup>.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости<sup>107</sup>. 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<sup>108</sup>.

**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<sup>109</sup>.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки<sup>110</sup>.

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<sup>111</sup>.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>112</sup>.

**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.

---

<sup>106</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 4.

<sup>107</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 5.

<sup>108</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 6.

<sup>109</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 7.

<sup>110</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 8.

<sup>111</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 9.

<sup>112</sup> 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<sup>113</sup> 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<sup>114</sup>.

**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<sup>115</sup>.

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<sup>116</sup>.

---

<sup>113</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>114</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/423.htm>

<sup>115</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

<sup>116</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>117</sup>.

**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<sup>118</sup>.

**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<sup>119</sup>.

**Арендная плата** — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде<sup>120</sup>.

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<sup>121</sup>.
- **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<sup>122</sup>.
- **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<sup>123</sup>:

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

<sup>117</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

<sup>118</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>119</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0>

<sup>120</sup> <http://www.glossary.ru/>

<sup>121</sup> Определения МСО, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

<sup>122</sup> МСО 230, МСО 2011. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков", 2013. — 188 с.

<sup>123</sup> 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<sup>124</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>125</sup>.

**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<sup>126</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>127</sup>.

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>128</sup>.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>129</sup>.

Реверсия — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>130</sup>.

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>131</sup>

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

---

<sup>124</sup> <http://www.glossary.ru/>

---

<sup>125</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

---

<sup>126</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

---

<sup>127</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>128</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>129</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>130</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>131</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №9), раздел VI п. 12-21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>132</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>133</sup>

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.<sup>134</sup>

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.<sup>135</sup>

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик необходимо учитывать следующие положения<sup>136</sup>:

- 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

---

<sup>132</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>133</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 10.

<sup>134</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>135</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>136</sup> 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<sup>137</sup>:

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

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>138</sup>.

**Метод валового рентного мультипликатора** основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

**Метод общего коэффициента капитализации.** Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

<sup>137</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>138</sup> 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<sup>139</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

<sup>139</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.1, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

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

### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**П%** — величина процентной поправки.

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

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Пст.** — величина стоимостной (денежной) поправки.

### **Расчет и внесение поправок**

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### **Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>140</sup>.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>141</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>142</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>143</sup>:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

---

<sup>140</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>141</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

<sup>142</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 17.

<sup>143</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.



Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

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

#### Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>144</sup>:

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

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>145</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

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

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

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

<sup>144</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>145</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**Па** — потери при сборе арендной платы;

**П<sub>нд</sub>** — 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<sup>146</sup>:

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>147</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>148</sup>:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;

<sup>146</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>147</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>148</sup> 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"<sup>149</sup>. 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.

<sup>149</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

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

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

### Плата за земельный участок<sup>150</sup>

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;

<sup>150</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

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

### Арендная плата

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости<sup>151</sup>. 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

<sup>151</sup> 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<sup>152</sup>.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена 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"<sup>153</sup>.

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%

<sup>152</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>153</sup> [http://ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/5/5390/#i831042](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](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<sup>154</sup>.

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки, капитальный ремонт будет проводиться<sup>155</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);

<sup>154</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>155</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

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

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

где:

**FV(З<sub>c</sub>)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Д<sub>кз</sub>** — доля короткоживущих элементов;

**Д<sub>кв</sub>** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

**PV(З<sub>c</sub>)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в 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<sup>156</sup>, специализирующихся на рынке коммерческой недвижимости Московского региона и предоставляющих услуги по комплексному управлению зданиями, эксплуатации и сопровождению проектов, стандартная схема при исчислении оплаты за услуги управляющей компании в среднем составляет 0,5–10% от действительного валового дохода, при управлении торговым центром эта планка выше – 25-30%.

Существует несколько методик подсчета вознаграждения, например:

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

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

**Таблица 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.

<sup>156</sup> "ДОТ Менеджмент", "Цеппелин" (Zeppelin), "МАТОРИН", New Life Group, "Мой Дом", Clearlink, "Сервисные технологии", ОАО "УК "Манежная площадь", "Фрагра" (Fragra), Colliers International FM, "Стандарт-сервис", Sawatzky Property Management, "РосинвестОтель", "Фэсилити Сервисиз Рус" – представительство ISS, "ХСГ Цандер РУС" (M+W Zander), Placon property management, BlackStone Keeping Company, Forum Property Management, IFK Hotel Management, "MPM Group-управление недвижимостью".

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

$$K = (ДВД - ОР) / Ц,$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = On + Of$$

#### Определение ставки дохода

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

$$On = БС + Р + Л + М,$$

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](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).



### Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

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

- Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.
- Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
- Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.
- Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
  - низкое значение — до 2%;
  - значение ниже среднего — до 4%;
  - среднее значение — до 6%;
  - значение выше среднего — до 8%;
  - высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 11.5. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										

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

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359)

### Определение премии за низкую ликвидность

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

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

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

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

### Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

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

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

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

**Таблица 11.6. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
<b>Низкое значение (1%)</b>		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
<b>Значение ниже среднего (2%)</b>		
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
<b>Среднее значение (3%)</b>		
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
<b>Значение выше среднего (4%)</b>		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{БС}{(1 + БС)^n - 1}$$

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:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>157</sup>:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

1. Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет использоваться в качестве базы для оценки.
2. Определение величины потенциального валового дохода в прогнозируемом периоде.
3. Определение величины действительного валового дохода в прогнозируемом периоде.
4. Определение величины операционных расходов в прогнозируемом периоде.
5. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозируемом периоде.
6. Расчет ставки дисконтирования.
7. Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах.
8. Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

<sup>157</sup> [http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk\\_-\\_Pokupka\\_doma\\_i\\_uchastka.html](http://www.e-reading.by/chapter.php/99479/28/Shevchuk_-_Pokupka_doma_i_uchastka.html)



Методика расчета величины 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<sub>i</sub>** — длительность одного периода прогнозирования (в годовом исчислении);

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

Далее определенные таким образом факторы текущей стоимости умножаются на величину денежного потока в прогнозном периоде за соответствующий период.

#### Постпрогнозный период

### Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Расчет текущей стоимости реверсии объекта был произведен по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определялась по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

### Расчет терминальной стоимости методом прямой капитализации

Расчет терминальной стоимости объекта может быть определен методом прямой капитализации.

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогнозном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>158</sup>:

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

Для определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

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

Методы, использующие другие формализованные модели

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что и при расчете ставки капитализации, описанные выше.

<sup>158</sup> 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"<sup>159</sup>.

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<sup>160</sup>.

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<sup>161</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации<sup>162</sup>.

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

### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно 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

---

<sup>159</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт И.

<sup>160</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, подпункт К.

<sup>161</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", п. 26.

<sup>162</sup> 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<sup>163</sup>:

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

#### *Прямое экспертное назначение весов*

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

#### *Определение нескольких критериев назначения весов*

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

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;

<sup>163</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

#### *Назначение весов группой экспертов*

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

Для этого разработаны специальные анкеты:

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

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

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



**Рисунок 11.1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим  $j$  получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(1, j) = 1/b$ .

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

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

	A1	A2	...	$A_n$		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
$A_n$	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

**Таблица 11.7. Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

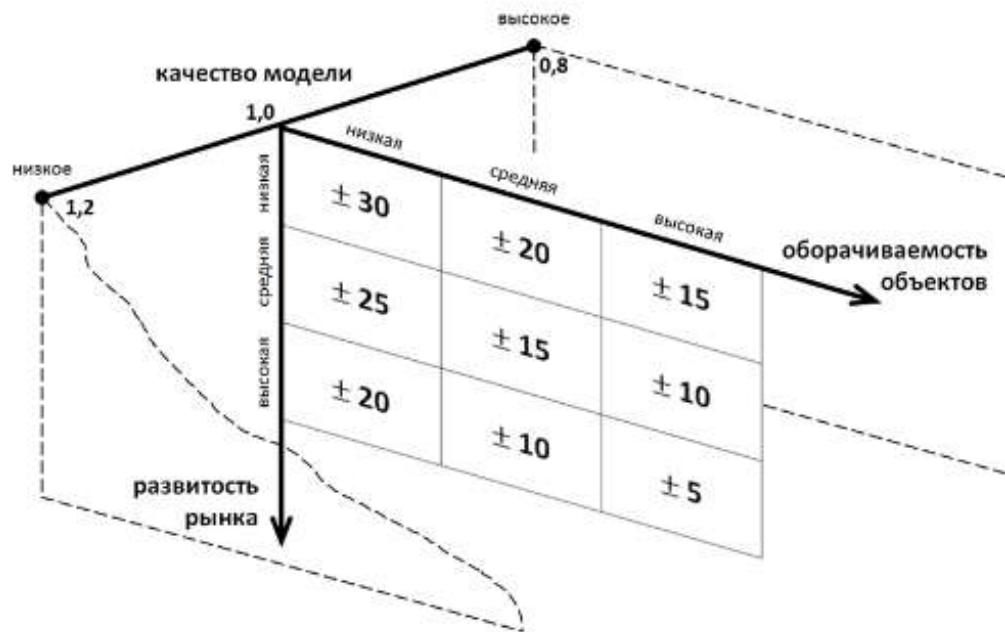
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## 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"<sup>164</sup> и приведенной на рис. ниже.

**Рисунок 11.2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>165</sup>**



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;

<sup>164</sup> <http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>165</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

**Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:**

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр", <http://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-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://srosovnet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchЕННОj-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 земельных участков в рамках сравнительного подхода

### Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/267365885/>

**Коммерческая земля, 50 сот.**  
Москва ЮВАО, р-н Люблино Краснодская ул. 52х2 Не в м/е  
Люблино - 4 мин. пешком Вратиславская - 5 мин. на транспорте  
Волжская - 4 мин. на транспорте

**295 000 000 Р**  
5 900 000 р за сот.

ID 63823750  
**+7 965 107-71-44**

**Продажа з/у под строительство МФК**  
50.0 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Цена снижена до Нового Года! Продана земельный участка под строительство торгово - обшного центра. 350 м от метро Люблино.  
Получен ГТЗУ, Названная площадь 10780 м2, подоченка 6200м2.  
Экспертная за ВРУ.  
Подписан предварительный договор аренды с крупным сетевым супермаркетом. Имеется проект АТР.  
Соддействие в получении РНС. Парковка линия Краснодской улицы. Вокский трафик. Быстрый выход на сделку.

Условия сделки			
Цена	295 000 000 Р	Налог	УСН
Столик	59 000 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Инвестор есть  
Обременение нет

ВРИ Деловое управление

Коммерческая земля, 50 сот. В избранное

**295 000 000 Р** +

3 400 000 Р за сот.

[Следить за изменениями цены](#)

УСН

ID: 63823750

**+7 965 107-71-44**

ОМС и объекты недвижимости доставлены на Бюджет. Обратите внимание на плановый капремонт.

Понравилось, расскажите, что вы думаете об объявлении на ЦИАН и отправьте отзыв после сделки

[Написать сообщение](#)

**Объект от 122 115 4 м²**

Новый бизнес центр Ресурс. Продажа офисов от 30 м² в торговом комплексе. Полный пакет документов. Инфраструктура. Сдача в 2023 г. +7 495 122 21 90

Бизнес-центр, Парков. Застройка АО "Специализация СРПМ". Подробности на сайте застройщика

**Продажа офисов класса А-В от 100 000 м²**

на 21100 м². Планировка. Площадь от 100 м² до 1000 м². 1 этаж от центра. Девелопер от 1070. Москва ИАО +7 495 122 21 47

ООО "Прометей-Град". Гарантировать стоимость до 10% ниже рыночной цены при покупке. Инвестиция в коммерческую недвижимость. Современный и просторный бизнес-центр-офис и апартаменты сдаются на ООО "АККО". На участке 1000 м² земельный участок. Планировка от застройщика. Сдача в эксплуатацию 31.12.2023. Подробности на сайте АККО

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 52к2  
 Люблино 4 мин. пешком  
 Братиславская 3 мин. на транспорте  
 Волжская 4 мин. на транспорте

Посмотреть район: Инфраструктура, Парковка

Открыть сайт

Участки: 77:04/0004015/6830

**Земельный участок 77:04/0004015/6830**  
 г. Москва, ул. Краснодарская, вл. 52-03

объекты размещения организаций розничной торговли, продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5), объекты размещения деловых центров с несколькими функциями (1.2.7)

План ЗУ → План ИЖ → Создать участок ИЖ →

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 участка:	5 000 кв. м
статус:	Уплатенный
категория земель:	Земли населенных 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)
вид собственности:	-
кадастровая стоимость:	209 985 600 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата введения в эксплуатацию:	09.01.2019

211208\_Расчет\_Загорьевский - Excel



## Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/222711232/>

**Коммерческая земля, 12,81 сот.**  
Москва 340 р-н Тропарево-Никулино, Сверная ул., 35С3 На карте

- Сверная - 5 мин. пешком
- Юно-Зеленая - 4 мин. на транспорте
- Говорово - 6 мин. на транспорте

105 000 000 Р

12.81 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

105 000 000 Р

12.81 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

105 000 000 Р

12.81 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

**12.81 сот. Участок поселений**  
Площадь Категория

ЮН-051 Продажа инвестиционного проекта на строительство административного здания общей площадью 3500 кв.м. Категория земель: земель населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для объектов общественного делового назначения. Земельный участок в аренде на 49 лет - 1281 кв.м. до 2062 года. Все коммуникации на участке центральные. Инвестор ТПЗУ

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**Условия сделки**

Цена	105 000 000 Р	Налог	УСН
Степень	61 966 Р за кв.м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

**Уточнить условия**

Инвестор есть  
Ограничения нет  
ВРИ: Общественное использование объектов капитального строительства

**Технические характеристики**

Электричество: Есть на участке

105 000 000 Р

12.81 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

105 000 000 Р

12.81 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Озерная улица, 35С3 — Яндекс X Публичная кадастровая карта X Продажа коммерческую землю X Продажа коммерческой земли X +

clan.ru/sale/commercial/222711232/

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Показать объявления

Коммерческая земля, 12,81 сот. В избранное

ВРУ: Общественное использование объектов капитального строительства

**105 000 000 Р**  
в 1 кв. 77,2 и в 1 кв. сот.  
Ссылка на индивидуальные УСН

Это объявление пользуется спросом  
По оценке Циан. объект скоро снимут с размещения. Успейте посмотреть!

Московский Реэторторий Центр  
Прови. РЕО  
Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2006 года  
Есть 67 объектов  
**+7 901 129-97-65**  
ОМС и объекты в государственном доверительном управлении. Звоните  
В большинстве случаев договорный центр  
Пожалуйста, помните, что мы ищете объявления на ЦИАН и оставляем отзывы после сделки  
Написать сообщение

Москва, 340 р-н Тропарево-Несуляки Озерная ул., 35С3  
Озерная 5 мин. пешком КЮго-Западная 4 мин. на транспорте Пясово 6 мин. на транспорте

Пожалуйста, рассмотрите инфраструктуру: Парковка

Открыть сайт

ОС Windows 10

Озерная улица, 35С3 — Яндекс X Публичная кадастровая карта X Продажа коммерческую землю X Продажа коммерческой земли X +

pkk.rosreestr.ru/#search/55.6692101096561,37.44909653497439/18/@5w3tqrjrb7text=r:%20Москва,%20Оул,%20Озерная,%20%20%20%20%20стр.%203&type=1&open...

Участки г. Москва, ул. Озерная, вл. 35

**Земельный участок 77:07:0014004.1008**  
г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3

земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли и бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сырья и заготовок (1.2.9)

План 35 → План КК → создать участок КС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:07:0014004.1008
Кадастровый номер:	77:07:0014004
Адрес:	г. Москва, ул. Озерная, вл. 35, стр. 3
Площадь участка:	1 281 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Назначение и использование:	земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли и бытового обслуживания (1.2.5); земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сырья и заготовок (1.2.9)
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	42 479 650,92 руб.
Дата определения:	01.01.2018

ОС Windows 10



### Аналог 3

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_14\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2299022141](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_2299022141)

**Avito** Аренда Недвижимость Рынок Услуги Ещё

Земельные участки Платежи и бухгалтерия Москва Магпо / Район / Направление Найти

Москва · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленное

### Участок 14 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Добавить заметку · 2 декабря в 10:07

**80 000 000 Р** ~

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 790-35-50

**ProRealty**  
Агентство  
На Avito с апреля 2019

Подписаться на новости

Контактное лицо  
Ярослав Подгорнов

№ 2299022141, 180 (+4)

PHILIPS OneBlade Pro  
Бритвет без раздражения

**Расположение**

Москва, Синеминовская ул., вл.492  
Верхнее шоссе

**80 000 000 Р** ~

Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 790-35-50

**ProRealty**  
Агентство  
На Avito с апреля 2019

Подписаться на новости

Контактное лицо  
Ярослав Подгорнов

№ 2299022141, 180 (+4)

**Описание**

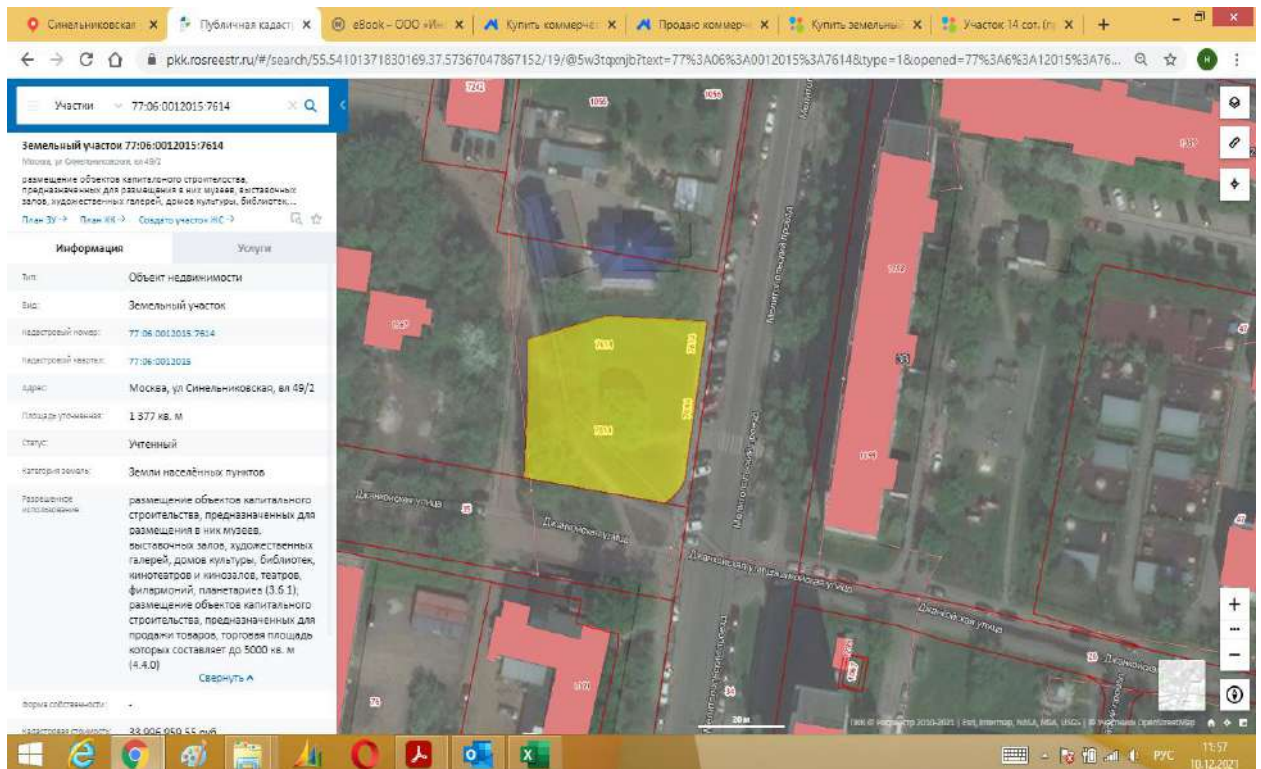
**БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА!**

Продается земля под Проект торгового здания с выставочным залом (запит бетона) 14 сот. по адресу Синеминовская улица, 492

- Без комиссии.
- Есть одобрение сети "Водный"
- Получено Разрешение на строительство. Отличное место для строительства торгового объекта
- Большой жилой массив. Численность населения около 20 000 чел. в радиусе 1 км.
- Переуступка прав аренды.
- Рядом станция Бутово и вокзальная станция
- Инвестиционно-привлекательный проект
- Проектирование ООО "ПОС КОНТРАФОРС"

За подробностями звоните

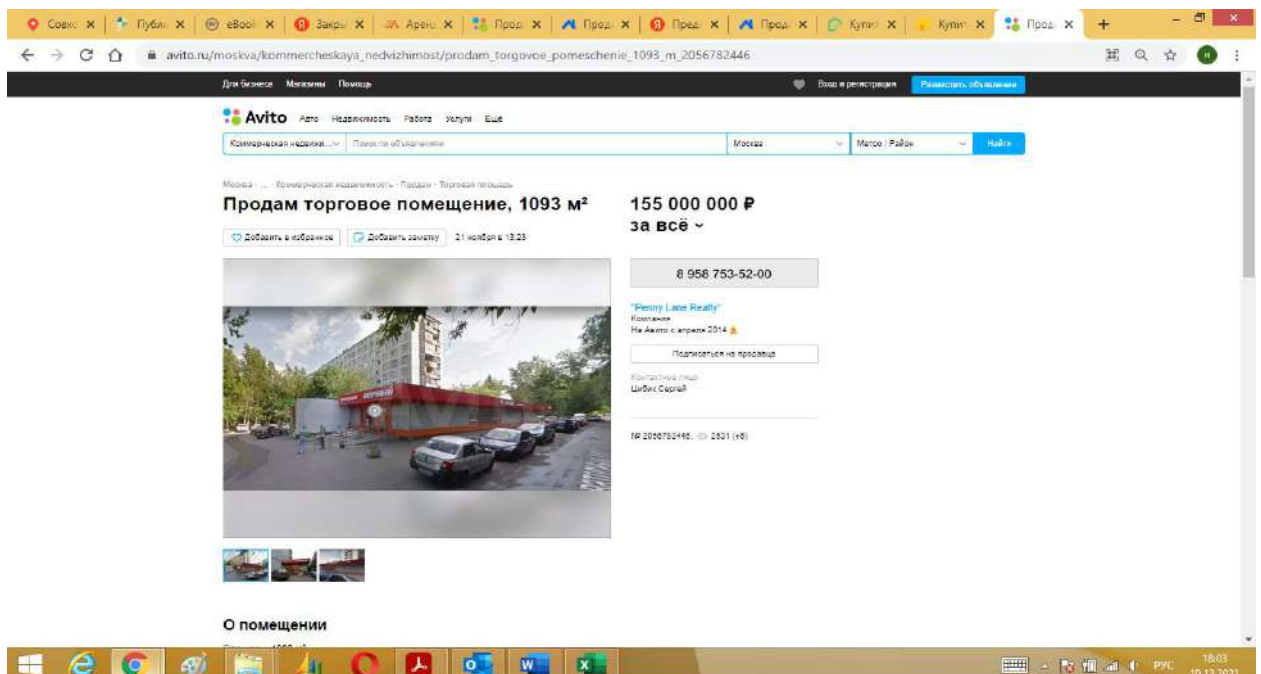
ВТБ  
Удобный кредит  
ДАЖЕ ЕСЛИ У ВАС ЛАПКИ  
ОФОРМИТЬ



## Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_1093\\_m\\_2056782446](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1093_m_2056782446)



**О помещении**  
Площадь: 1093 м²

**Расположение**  
Москва, Элеваторная ул., 8  
• Царицыно, 2,3 км • Прачужая, 3,8 км  
• Улица академика Янгеля, 3,7 км

**155 000 000 ₽ за всё**

8 958 753-52-00

«Realty Land Realty»  
Компания  
На Avito с апреля 2014

Подписать на продажу

Свяжитесь с автором объявления  
Цыбан Сергей

№ 2050792445, 2331 (40)

**Описание**  
Номер лота на нашем сайте: 19531. Предлагается арендный бизнес с супермаркетом Верный. Встроено-престроенное торговое помещение к частному дому. Первая линия домов, первый этаж и подвал, отдельный вход, крутой жилой массив. Рядом парковка, остановки общественного транспорта. Договор аренды с 2018г. на десять лет.

## Аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/249027127/>

**Свободное назначение, 365 м²**  
Москва, ЮАО, р.н. Виролово Восточное, Вироловская ул., 38С3. На карте  
• Орехово, 6 мин. на транспорте • Царицыно, 6 мин. на транспорте  
• Улица Академика Янгеля, 7 мин. на транспорте

**75 000 000 ₽**  
335 400 м² на м²

Это объявление пользуется спросом  
По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте проверить!

**Континент-Недвижимость**  
Профи: лед  
✓ Документы и качество проверены  
На рынке с 2000 года  
Есть 1263 объекта

**+7 966 374-58-55**

СМС-сообщения и уведомления доставляются на Ваш телефон. В объявлении показан ориентировочный размер. Пожалуйста, свяжитесь с нами по поводу этого объявления на Циан. Мы всегда готовы помочь!

Сергей Николаевич  
Наш специалист

365 м² Площадь  
1 из 1 Этаж  
Свободно Помещение

Аренда офисов от 20 м²



**365 м²** Площадь  
**1 из 1** Этаж  
**Свободно** Помещение

Лот: 400299. БЕЗ КОМИССИИ! Продам помещение 365 кв.м. по ул. Вирювская 38С3

Условие помещения в отдельно стоящем одноэтажном здании, отдельный вход, напротив автобусной остановки интенсивный трафик и отдельный вход под разгрузку с торца и с внутренней территории. Интенсивный автомобильный трафик ул. Вирювская и пешеходный трафик на пересечении двух торговых рядов. Торговое окружение создают соседние торговые комплексы: Фермер, ресторан Кухня Поляны, КушКлевер, Маскель, Отаджма, Рила, Dopolix. В 500м Патерома, Сбербанк, fix price, строится большой гипермаркет комлекс. Прямая видимость с автобусной остановки утреннего трафика. 3 зоны выезда. Возможность размещения вывески на фасаде здания.

2 витринных окна, помещение правильной прямоугольной формы вытянуто вдоль ул. Вирювская с возможностью разделить площадку, почти полностью зал, высокие потолки, 16 кВт с возможностью увеличить, все коммуникации центральные, вытаски. Помещение с ремонтом. Возможность получения дополнительной лицензии. Сторонняя парковка по ул. Вирювская на 300м.

Подъём: Копейка, кафе, общепит, ресторан, столовая, магазин, услуги, цветы, шоурум, одежда, банк, пункт самовывоза, интернет-магазин, хозяйственные товары для дома, зоомагазин, оптику, дом быта, химчистку, вет. клинику, анализы, барбер шоп, кибер-клуб, бухгалтерскую контору, салон, кенд, и др.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**Условия сделки**

Цена	75 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	205 480 м² за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Москва, ЮАО, р-н Вирюво-Восточное, Вирювская ул., 38С3  
Среднее 6 мин. на транспорте | Циркливо 6 мин. на транспорте  
М. Улица Академика Янгеля 7 мин. на транспорте

### Аналог №3

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodaetsya\\_psn\\_1318\\_kv.m.\\_v\\_yua\\_2100942685](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_psn_1318_kv.m._v_yua_2100942685)

Москва - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Продам

**Продается ПСН 1318 кв.м. в яуа**

280 000 000 ₽  
за всё

8 987 820-32-44

Написать сообщение

АН Недвижимость на Никольской  
Контакт  
На Avito с июл 2018

Подписать на продажи

Контактное лицо:  
АН Недвижимость на Никольской

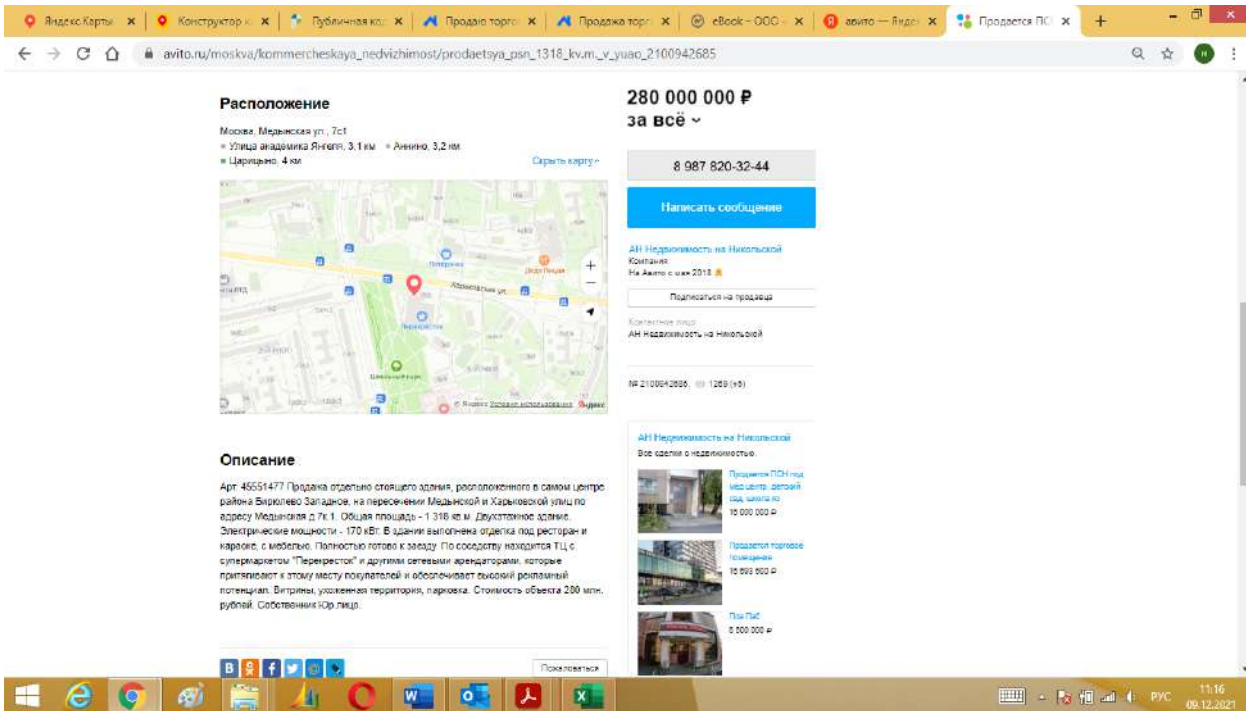
№ 2100942685 | 1289 (+8)

**АН Недвижимость на Никольской**  
Все сделки с недвижимостью.

- Продается ПСН под инд. центр, детской сад, школа за 16 000 000 ₽
- Продаются торговые помещения 16 000 000 ₽
- Площадь 6 000 000 ₽

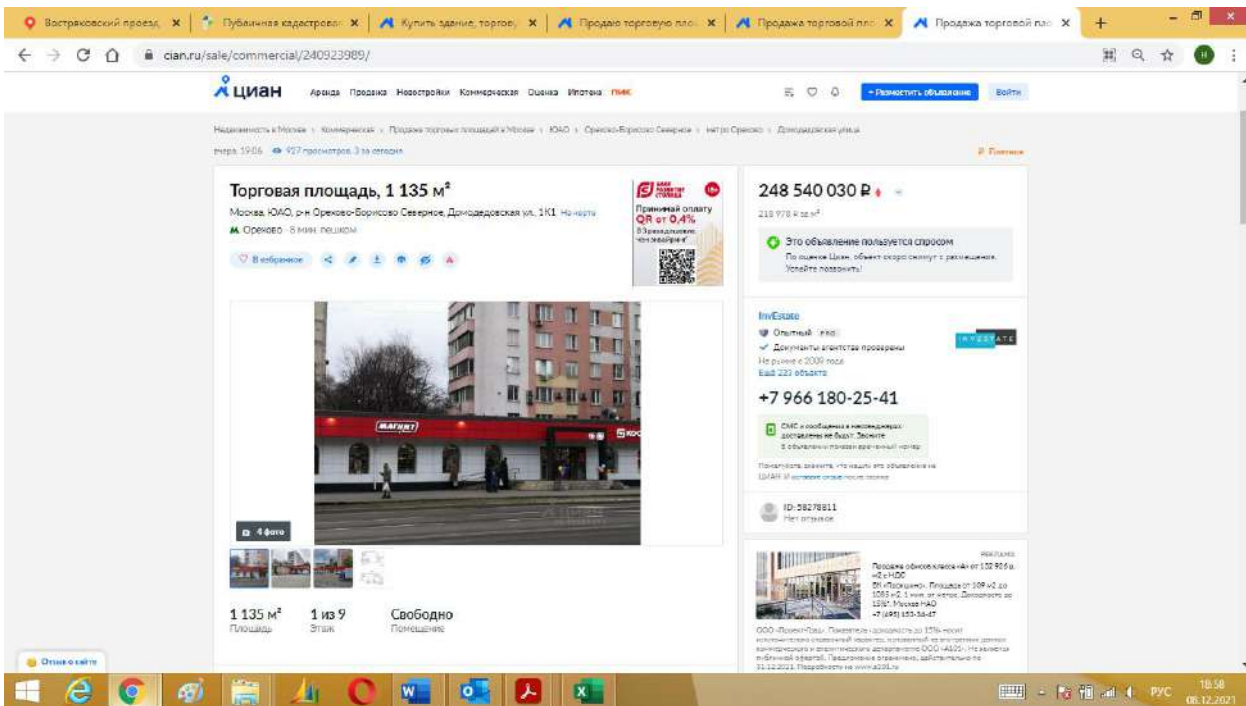
**О помещении**  
Площадь: 1318 м²

**Расположение**  
Москва, Мединская ул., Тс1  
Улица Академика Янгеля, 3.1 км | Дзержинский, 3.2 км

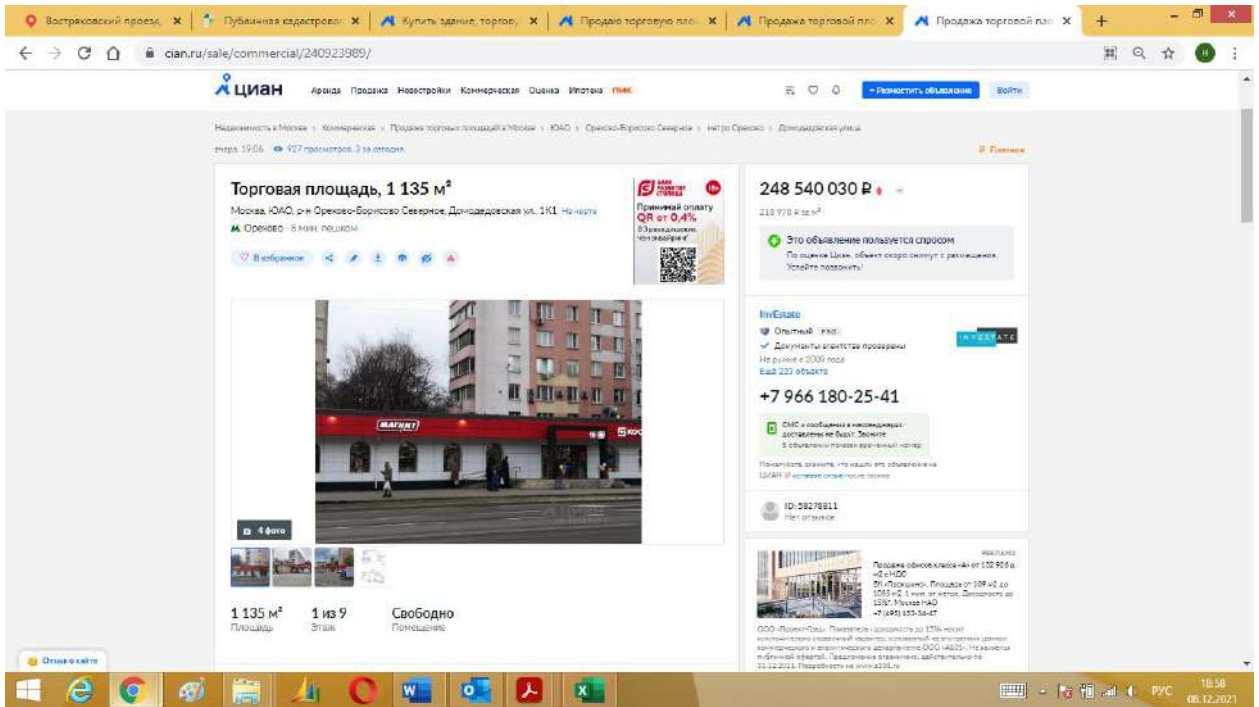


## Аналог №4

<https://www.cian.ru/sale/commercial/240923989/>







## 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

Таблица 70. Значения корректировок на уторговывание 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	
<b>Крупные города</b>									
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
<b>Средние города</b>									
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
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
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". 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

Таблица 348. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на пассивном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.14	0.05	0.23
2	Санкт-Петербург	0.07	0.03	0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.13	0.08	0.19
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.13	0.07	0.19
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.14	0.08	0.20

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По рейтингам*		
					A группа	B группа	B+ группа
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой торговли, торговли, коммунальные, складские, производственные и земель застройки - в зависимости от плотности застройки и перспектив будущей территории: вид разрешенного использования, ландшафтного и транспортного градостроительного планирования, инженерной инфраструктуры участка, наличие дорог	0,85	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилищную застройку - в зависимости от плотности застройки формирующейся территории и перспектив будущей территории: вид разрешенного использования, ландшафтного градостроительного планирования, инженерной инфраструктуры участка, наличие дорог	0,60	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от близости населенного пункта, особенностей застройки участка (парк, овраг, водоем и пр.), перспектив района и социального окружения, технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,68	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к населенному пункту, особенностей застройки участка (парк, овраг, водоем и пр.), перспектив района и социального окружения, технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,65	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки территории и технической возможности подключения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественной инфраструктуры	0,70	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84

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.

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%



## Корректировка на местоположение

[https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Ставки аренды на помещения\* торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м/год (без НДС)**

Административная округа / Территориальная зона	Минимальная ставка	Максимальная ставка	Средняя рыночная ставка	Динамика по сравнению с предыдущим периодом	Медианная ставка
Центральный**	5357	201 299	38 519	-4%	39 572
Бульварное кольцо	2506	201 299	58 829	2%	53 861
Бульварное кольцо-Судьяки	5705	197 837	42 298	5%	45 257
Садовое кольцо-ТТК	3357	191 314	33 527	3%	34 312
ТТК-ИПК***	7935	102 025	24 648	-5%	24 186
Западный	8000	171 429	23 591	-4%	25 821
Садовое кольцо-ТТК	3853	171 429	27 157	5%	30 592
ТТК-ИПК	6456	122 069	24 179	-6%	22 617
ЧК-МКАД	5519	119 035	22 853	1%	23 322
Вост. МКАД	3000	56 384	19 579	0%	24 622
Северо-Восточный	5243	144 069	22 696	5%	22 925
Садовое кольцо-ТТК	3853	82 273	23 420	-1%	27 058
ТТК-ИПК	5436	134 043	23 512	-4%	23 851

ТТК-ИПК	5436	134 043	23 512	-4%	23 851
ЧК-МКАД	5243	140 069	22 089	5%	23 853
Вост. МКАД	2288	30 000	13 457	-5%	13 862
Северный	4824	166 167	22 857	-9%	24 197
Садовое кольцо-ТТК	2253	109 162	24 983	-5%	30 275
ТТК-ИПК	3926	166 167	24 250	10%	25 923
ЧК-МКАД	4824	125 815	21 564	1%	23 801
Юго-Западный	5285	154 770	23 487	-4%	26 833
ТТК-ИПК	5285	129 951	34 719	5%	26 314
ЧК-МКАД	7148	154 770	22 587	3%	25 842
Вост. МКАД	6632	112 865	21 250	-4%	20 633
Северо-Западный	5339	114 009	22 735	8%	24 973
ТТК-ИПК	3470	111 111	23 486	-4%	22 995
ЧК-МКАД	5339	118 009	25 011	0%	28 277
Вост. МКАД	5922	312 009	21 536	3%	23 731
Восточный	4148	166 167	19 385	2%	22 854



The screenshot shows a web browser window with the URL [analytics.bph.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.bph.media/edition4827/article4983.html#torgovaya-nedvizhimost_5). The page header includes the BPH logo and navigation links: ИССЛЕДОВАНИЯ, СТАТЬИ, ИЗБРАННОЕ, ПОДПИСКА, and a search bar. The main content is a table with the following data:

Восточный	4148	166 667	19 385	2%	22 814
ТЭК-ЧП	6739	168 667	20 277	3%	21 381
ЧПК-ИМД	4148	161 900	18 586	-3%	21 278
Внч-ИМД	6667	89 582	20 251	6%	19 682
Южный	5455	160 000	20 520	-1%	22 814
Сдаваемые Котельно-ТЭ	5583	132 025	20 998	-2%	19 286
ТЭК-ЧП	3278	130 000	22 452	7%	24 050
ЧПК-ИМД	3435	160 000	18 852	-5%	18 681
Юго-Восточный	5455	135 556	20 352	7%	20 327
Сдаваемые Котельно-ТЭ	5703	115 667	17 385	-4%	17 331
ТЭК-ЧП	5585	140 893	21 123	3%	21 519
ЧПК-ИМД	5455	135 556	21 003	4%	22 752
Внч-ИМД	5941	73 914	19 827	0%	19 524
Вильноградский	5800	87 279	15 740	3%	18 900
Новомосковский	3883	89 582	17 767	5%	19 422
Троицкий	4167	35 962	12 134	5%	11 463

The sidebar on the right contains a section for '3 КВАРТАЛ 2021' with a map of Russia and a list of categories: МОСКВА, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (with sub-categories: Офисная недвижимость, Торговая недвижимость, Производственно-складская недвижимость, Объекты свободного назначения) and МОСКВА, ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. Below this is a section for МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

## Корректировка на удаленность от метро

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

### Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области  
Выпуск №3

Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применимости: г. Москва  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города; оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

#### 1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

#### 2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зон.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение (нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{удаление}$  – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

**Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).**

Для определения  $K_{терр}$  для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{ОО} + I_{ОА}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение, рассчитанная по индексу станции метро;

$I_{ОО}$  – индекс станции метро ближайшей к объекту оценки;

$I_{ОА}$  – 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	$K_{ум} = 0,90 - (0,005 \times T_{дм})$

## Корректировка на площадь для земельных участков

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2634-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrekcirovka-na-01-10-2021-goda>

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2021 года

- S – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./га, м.
- S<sub>0</sub> – общая площадь земельного участка, кв. м.
- K – коэффициент активности рынка.
- K<sub>1</sub> – коэффициент торможения, - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
- В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итого расчеты: **Statirelt.ru** на основе актуальной рыночной данных:

Земли населенных пунктов городов и поселенческие земли в населенных	K <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>2</sub> )
более 1 млн. человек	0,927	-0,18	$K_2 = (S_0/S_2)^{-0,18}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,890	-0,16	$K_2 = (S_0/S_2)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,854	-0,18	$K_2 = (S_0/S_2)^{-0,18}$
поселенцы до 50 тыс. человек	0,830	-0,21	$K_2 = (S_0/S_2)^{-0,21}$

Категория земельного участка	K <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K <sub>2</sub> )
Земли промышленности, транспорта, связи и информации, специально предназначенные	0,938	-0,26	$K_2 = (S_0/S_2)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,868	-0,31	$K_2 = (S_0/S_2)^{-0,31}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оценываемого земельного участка, кв.  
S<sub>2</sub> – общая площадь сравнимого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.

Калькулятор расчета корректировки на площадь.  
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень – со знаком ^.

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S \text{ в кв.м.}}{S \text{ аналога}} \right)^{K \text{ торм.}}$



## 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
<b>Городские земельные участки</b>					
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 наличие коммуникаций

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

← → ↻ 🏠 📍 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelykh-uchastkov-po

Ассоциация  
развития рынка недвижимости  
**Статриелт**  
некоммерческая организация

Показать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компаний на рынке Статусы

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

Исследование рынка земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для развития населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (независимо от наличия 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 (трёхфазное питание)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное питание)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном рабочем состоянии)	1,08	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

Примечания:

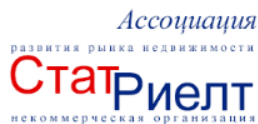
1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключены к центральным сетям на потребителю от собственности участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границы.



## Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2606-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrekcirovki-na-01-10-2021-goda>

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2606-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и пресс

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,709
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,20	0,661

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

01.10.2021

### Корректировка на тип коммерческого помещения

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.

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<sup>15</sup>

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://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2612-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и...

### на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)

отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов StatRleit на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>1. Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,69	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
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
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	1,19	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99

## Корректировка на наличие мебели

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2621-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2021-goda>

statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2621-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsustvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2021-goda

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

**а Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2021 года**  
Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже. Общественные здания, имеющие в своем составе торговые, медицинские или другие специализированные помещения, находящиеся в хорошем техническом состоянии (не относящиеся к объектам недвижимости с недостатками: отсутствие кондиционирования, отсутствие системы вентиляции, отсутствие системы отопления, отсутствие системы водоснабжения, отсутствие системы канализации, отсутствие системы безопасности, отсутствие системы видеонаблюдения, отсутствие системы пожарной безопасности, отсутствие системы охраны, отсутствие системы связи, отсутствие системы сигнализации, отсутствие системы контроля доступа, отсутствие системы контроля качества воздуха, отсутствие системы контроля качества воды, отсутствие системы контроля качества звука, отсутствие системы контроля качества изображения, отсутствие системы контроля качества звука, отсутствие системы контроля качества изображения, отсутствие системы контроля качества звука, отсутствие системы контроля качества изображения).

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость, с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специализированным оборудованием, находящимся в хорошем техническом состоянии (не относящимся к объектам недвижимости с недостатками: отсутствие кондиционирования, отсутствие системы вентиляции, отсутствие системы отопления, отсутствие системы водоснабжения, отсутствие системы канализации, отсутствие системы безопасности, отсутствие системы видеонаблюдения, отсутствие системы пожарной безопасности, отсутствие системы охраны, отсутствие системы связи, отсутствие системы сигнализации, отсутствие системы контроля доступа, отсутствие системы контроля качества воздуха, отсутствие системы контроля качества воды, отсутствие системы контроля качества звука, отсутствие системы контроля качества изображения, отсутствие системы контроля качества звука, отсутствие системы контроля качества изображения).

Итоги расчетов StatRleit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,02	1,12	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры перевозочные, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,37	1,28
4	Котельные с котельным оборудованием	2,18	2,49	2,32
5	Генераторные с генераторным оборудованием	2,00	2,00	2,27
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,02	1,22	1,11
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с выставочными офисными помещениями, с одной технической обслуживаемой автомобилем, с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,18	1,35	1,25
12	Авторемонтные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и авторемонтным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,11	1,20	1,18

## Корректировка на состояние отделки для коммерческой недвижимости

Справочник оценщика недвижимости - 2020 г. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москва и Московской обл.", под редакцией Л. А. Лейфера, 2020 г.

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

### Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 75

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 450	725	2 175
Эконом	2 717	1 359	4 076
Стандарт	4 120	2 060	6 180
Премиум	7 667	3 834	11 501

Как отмечалось выше, для определения корректировки на уровень отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта объекта оценки и объекта-аналога. В таблице 76 приведены значения аддитивных корректировок, относящихся к одному квадратному метру площади помещений, представленные в виде матрицы. Обращаем внимание, что приведенные корректировки соответствуют случаю, когда ремонт в одном из объектов (объект оценки и объект - аналог) полностью отсутствует.

### Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 76

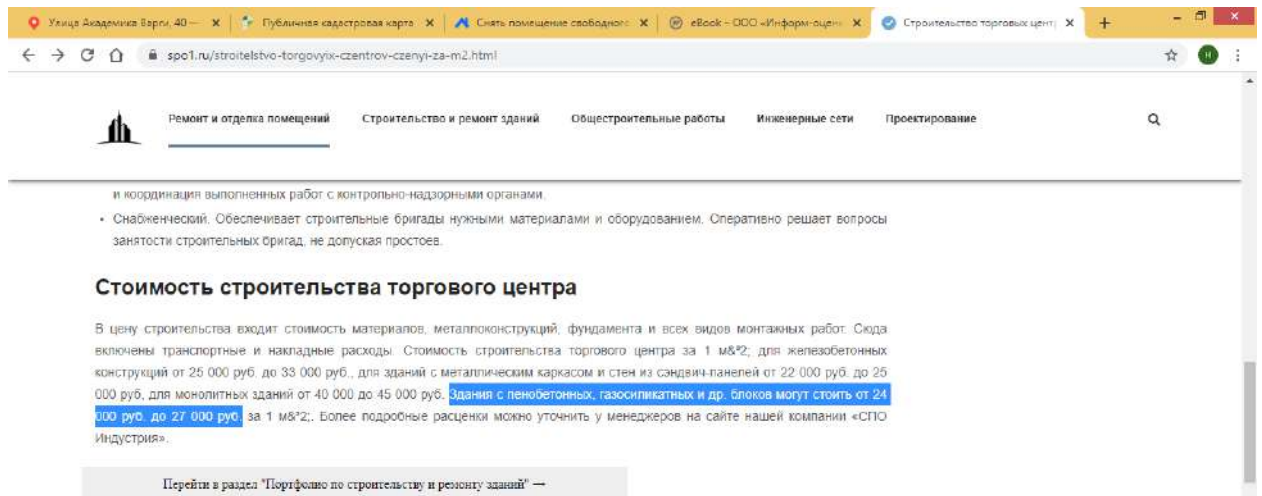
Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметическая	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0





## Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html>



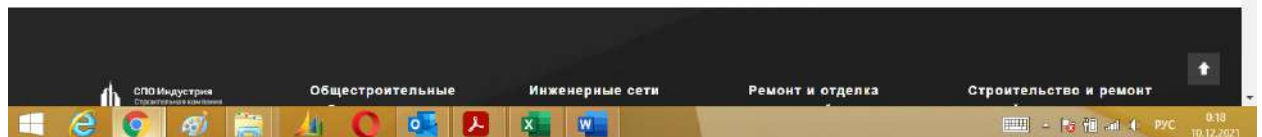
и координация выполненных работ с контрольно-надзорными органами.

- Снабженческий. Обеспечивает строительные бригады нужными материалами и оборудованием. Оперативно решает вопросы занятости строительных бригад, не допуская простоев.

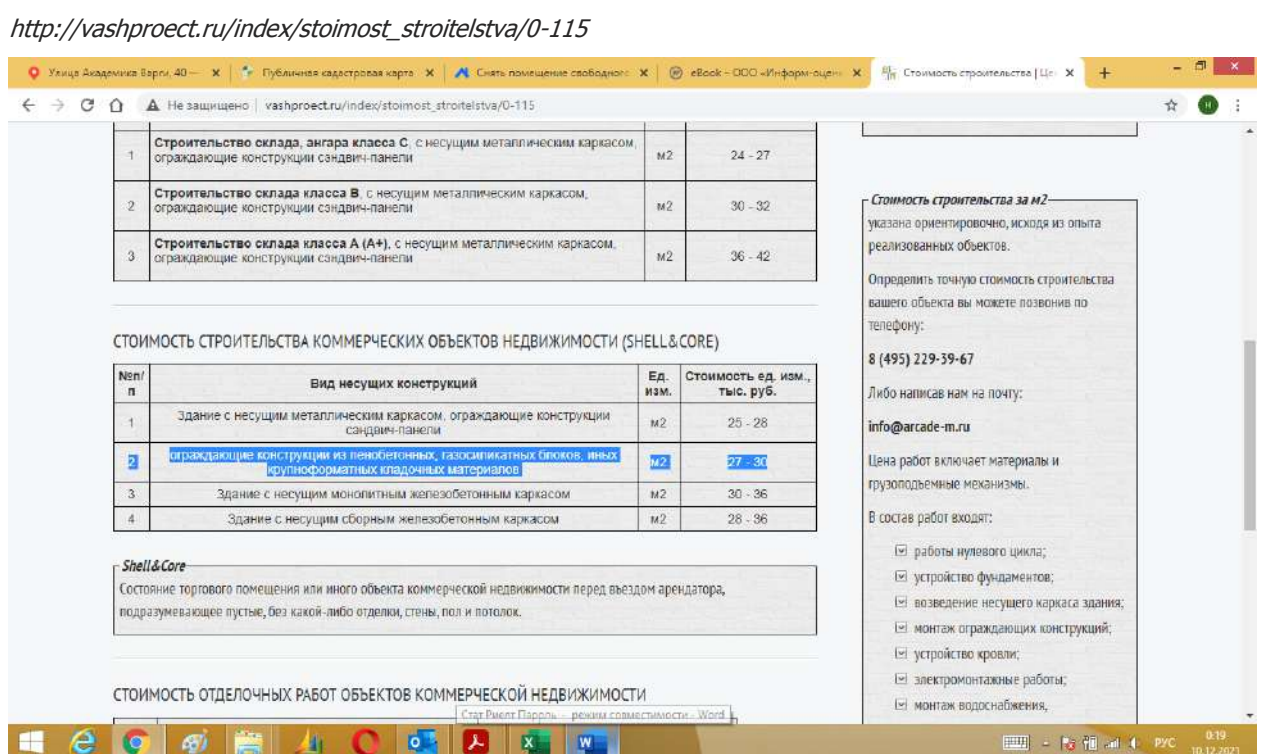
### Стоимость строительства торгового центра

В цену строительства входит стоимость материалов, металлоконструкций, фундамента и всех видов монтажных работ. Сюда включены транспортные и накладные расходы. Стоимость строительства торгового центра за 1 м<sup>2</sup>: для железобетонных конструкций от 26 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. **Здания с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб.** за 1 м<sup>2</sup>. Более подробные расценки можно уточнить у менеджеров на сайте нашей компании «СПО Индустрия».

[Перейти в раздел "Портфолио по строительству и ремонту зданий" —](#)



[http://vashproect.ru/index/stoimost\\_stroitelstva/0-115](http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115)



№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	24 - 27
2	Строительство склада класса В с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	30 - 32
3	Строительство склада класса А (А+), с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	36 - 42

### СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (SHELL & CORE)

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	25 - 28
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	27 - 30
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	30 - 36
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	28 - 36

**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

Статус: Ресурс Пароль... режим совместимости... Word

**Стоимость строительства за м<sup>2</sup>**  
указана ориентировочно, исходя из опыта реализованных объектов.

Определить точную стоимость строительства вашего объекта вы можете позвонив по телефону:

**8 (495) 229-39-67**

Либо написав нам на почту:  
**info@arcade-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,



<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyye-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
<b>Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов</b>	<b>24 000-27 000</b>
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.

Стоимость материалов договорная на день обращения

## 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](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)

**Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ**

Андрей Л.С.  
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимается денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, в денежные затраты, выражающие стоимость, называется сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Полному правильному определению сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ( $C_{об}$ ) складывается из затрат: на строительные работы ( $C_{стр}$ ); монтажные работы ( $C_{монтаж}$ ); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{обор}$ ); прочие капитальные работы и затраты ( $C_{пр}$ ).

$$C_{об} = C_{стр} + C_{монтаж} + C_{обор} + C_{пр} \quad (1)$$

Распределение сметной стоимости строительства по группам с указанием их удельного веса в общей стоимости образует структуру сметной стоимости строительства. Примерная структура такой стоимости представлена в таблице.

№ п/п	Группы затрат	Жилищно-гражданское строительство, %	Промышленное строительство, %
1.	Затраты на строительно-монтажные работы	75 - 90	40 - 60
2.	Затраты на приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря	15 - 5	50 - 25
3.	Прочие капитальные работы и затраты	10 - 5	10 - 15
4.	Всего	100	100

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ( $C_{см}$ ), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты ( $ПЗ$ ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП):

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП \quad (2)$$

**Прямые затраты** непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполненных работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{мат}$ ). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ( $C_{труд}$ );
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{маш}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудование машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом:

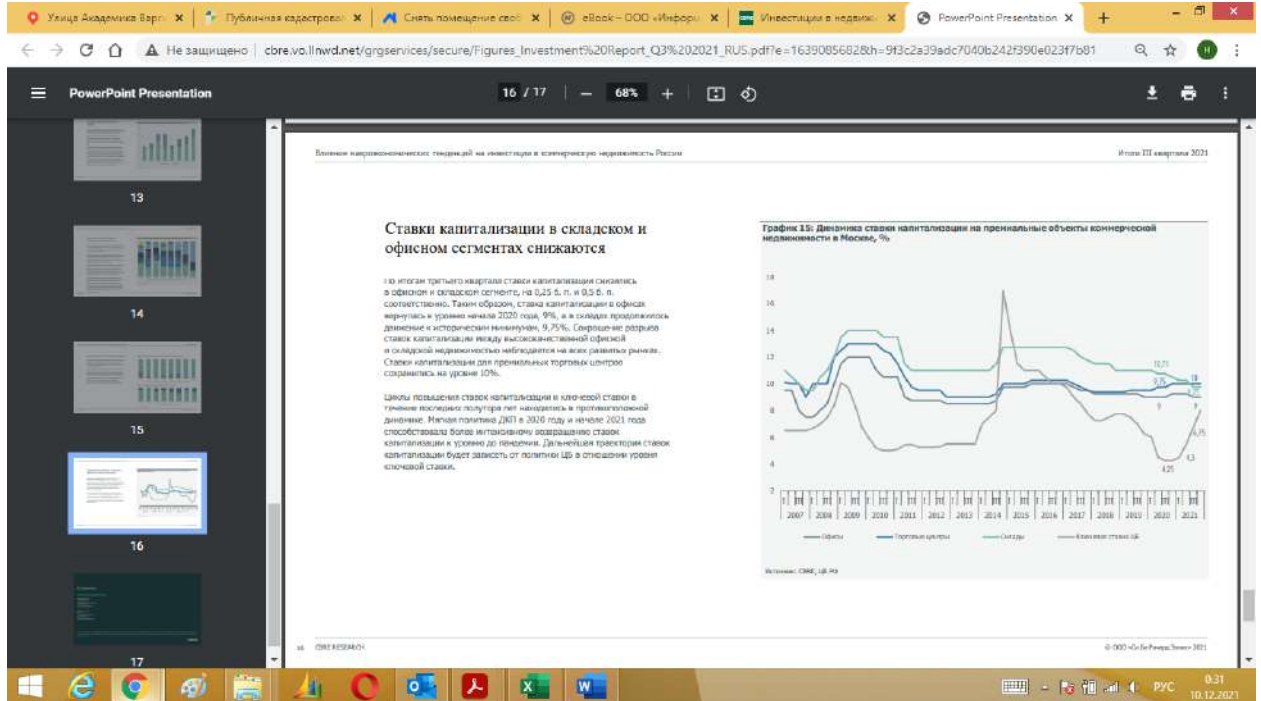
$$ПЗ = C_{мат} + C_{труд} + C_{маш} \quad (3)$$

**Накладные расходы** подматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядной организации.

Согласно методических указаний по определению накладных расходов в строительстве (НДС 81-33.2004) в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/III--2021000>



<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>

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

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компания на рынке | Статьи и публикации

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанной на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, неблагоприятное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

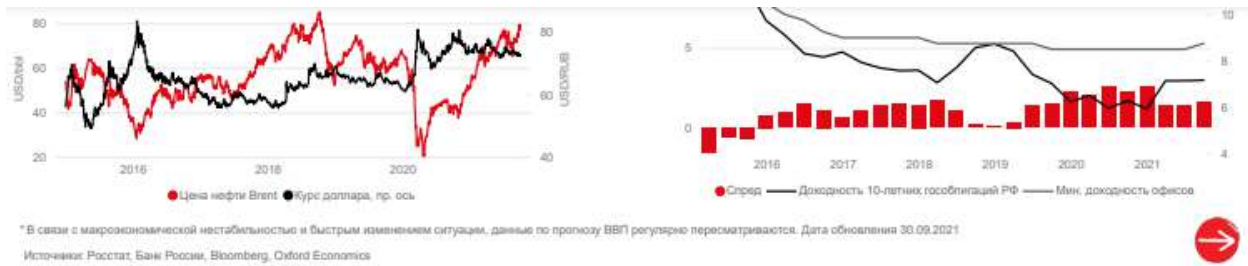
Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчетов: **Statrielt** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Наименование объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отдаленной или очень хорошей тек. обстановке, расположенные на зеленой линии улицы, с высоким автономным или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удаленной/отдаленной тек. обстановке, расположенные на второй линии улицы (дальше квартал) с низким автономным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общедоступные 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	0,10	0,10	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованной стороной сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:  
2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, расположенные вдали от объектов с высоким трафиком в первой линии застройки.

<https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-investment-infographic-russia-q3-2021.pdf>

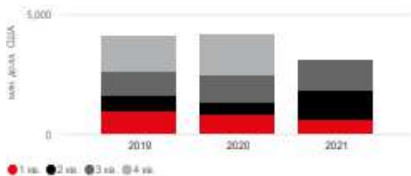


## Инвестиционный рынок недвижимости России, 3 кв. 2021 года



### Объем инвестиций

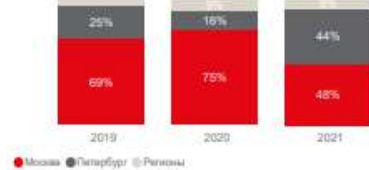
В 3-м квартале 2021 года объем инвестиционных сделок составил 1,28 млрд долл., что на 13% выше результата за 3 кв. 2020 года. По итогам года объем инвестиционных сделок составит 4,5-4,7 млрд долл.



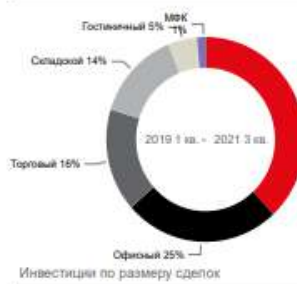
### Распределение инвестиций по регионам

В 1-3 кв. 2021 года высокая активность наблюдалась в Санкт-Петербурге, за счет инвестиций в сектор жилой недвижимости. Однако по итогам 2021 года мы ожидаем постепенного увеличения доли Москвы, которая составит около 55-60%, доля Санкт-Петербурга - 30-35%, доля региональных городов - 5-10%.

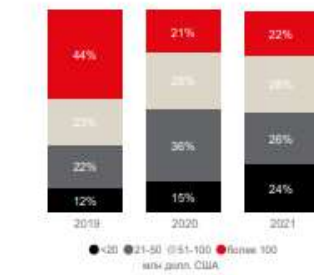
### Структура инвестиций по регионам



### Распределение инвестиций по сегментам



### Распределение инвестиций по стране происхождения



	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	8.75 - 10.25%	9.25 - 11.25%
Торговые центры	9.50 - 10.75%	10.00 - 11.75%
Склады	10.00 - 11.25%	10.25 - 11.75%



Контакты: Владислав Фадеев [Vladislav.Fadeev@eu.jll.com](mailto:Vladislav.Fadeev@eu.jll.com) | Екатерина Космарская [Ekatrina.Kosmarstava@eu.jll.com](mailto:Ekatrina.Kosmarstava@eu.jll.com) | +7 (495) 737 8000 | [www.jll.ru](http://www.jll.ru)

<https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-rossiya-3-kvartal-2021>

Индикаторы: Купить, Арендовать, Продать/сдать, Инвестировать, Услуги, Контакты, Ещё

Подпишитесь на нашу рассылку

Только актуальная информация, прогнозы от экспертов и тенденции рынка.

Емэйл

Наши рекомендации: Коммерческая, Жилая, Зарубежная, Инвестиции

Подписаться

Нажимая на кнопку, Вы соглашаетесь с «Условиями обработки персональных данных»

Контакты экспертов

+7 (495) 032-68-64

ИЖК Expert

Вы всегда можете обратиться к нам за комментариями о работе нашего эксперта.

Мы используем файлы cookie, чтобы улучшить сервис для вас. [Согласие об использовании](#)

Принять

Мы онлайн, задайте вопрос



<https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q3-investment-2021>

2  
III квартал 2021 г. | Россия  
Рынок инвестиций

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка  
Источник: Colliers

	I-III кв. 2019	I-III кв. 2020	I-III кв. 2021
<b>Общий объем инвестиций, \$ млн</b>	1 023	1 399	1 115
<b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>			
Офисная недвижимость	9-10	9-9,5	9-9,5
Торговая недвижимость	9-10	9-9,5	9-10
Складская недвижимость	11,5-12,5	11-12	10,5-11,5

### Базовые тарифы по страхованию имущества

Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway №238, январь 2015 г. (стр.103)

Базовые страховые тарифы <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
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

<sup>1</sup> 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.  
<sup>2</sup> Включая отделку.

RWAY по данным компаний

### Срок экспозиции

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года						
11	наземный, расположенный на земельном участке, обремененный обременением (ипотека, аренда, прокатные обязательства)	0	23	14	12	16
12	Сельскохозяйственные комплексы (различные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного административного и вспомогательного назначения, производные объекты)	5	23	13	11	14
Объекты общественной направленности						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	15	9	8	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	17	11	9	12
15	Взрослительные и научно-исследовательские учреждения (капитальные здания, все коммуникации)	5	18	11	9	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	1	12	6	7	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	6	8	10
19	Пригородные гостиницы, отели	3	10	6	5	7
20	Базы отдыха, санатории	5	13	8	8	10
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9
22	Автосервисные и автомобильные здания и помещения	2	7	4	3	4
Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-измерительные пункты, очистные сооружения, радиария и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения				по срокам зданий основного назначения	

Примечание:  
1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сроки ликвидности может быть согласованно принят в пределах:  
- для объектов недвижимости, расположенных на территории отстроенных или строящихся объектов недвижимости, находящихся в стадии строительства.



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

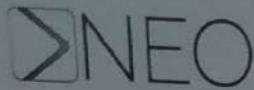
# **АКТ ОСМОТРА**

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



ПЛАТФОРМА Решений

## РАЗДЕЛ 1. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"11" декабря 2021 г.

В соответствии с Заданием на оценку №4 к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании 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

Митрофанова Елена Борисовна АДЧ  
 (фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, пр-д Загорьевский, д. 3, корп. 5, а именно:

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

Стороны:

Представитель на объекте

Митрофанова ЕБ

Представитель АО "НЭО Центр"

Шумилин ДВ



Дата проведения осмотра: "11" декабря 2021 г.

**Объект оценки представляет собой:**

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

Окружающая застройка: Жилые

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): Средний

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): автобус

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) \_\_\_\_\_

Дополнительные примечания: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

# ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





**Фото 1. Внешний вид здания**



**Фото 2. Внешний вид здания**



**Фото 3. Внешний вид здания**



**Фото 4. Внешний вид здания**



**Фото 5. Внешний вид здания**



**Фото 6. Внешний вид здания**

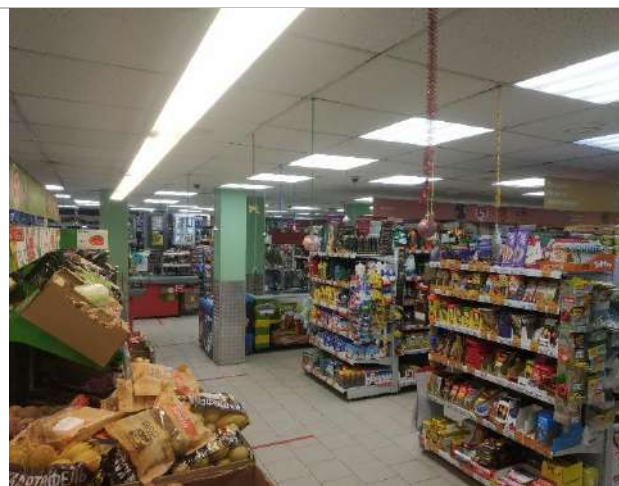




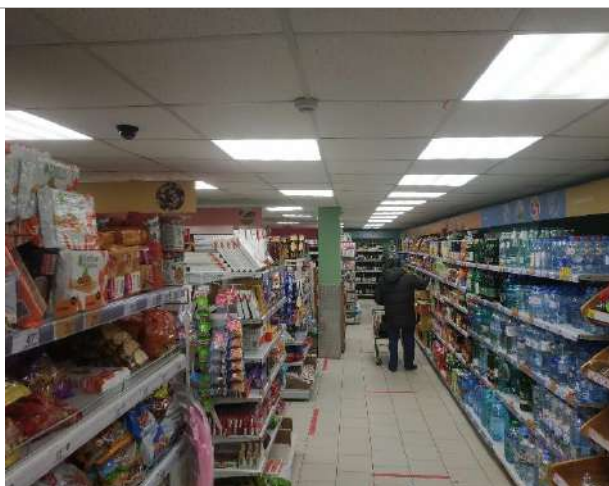
**Фото 7. Внутренние помещения**



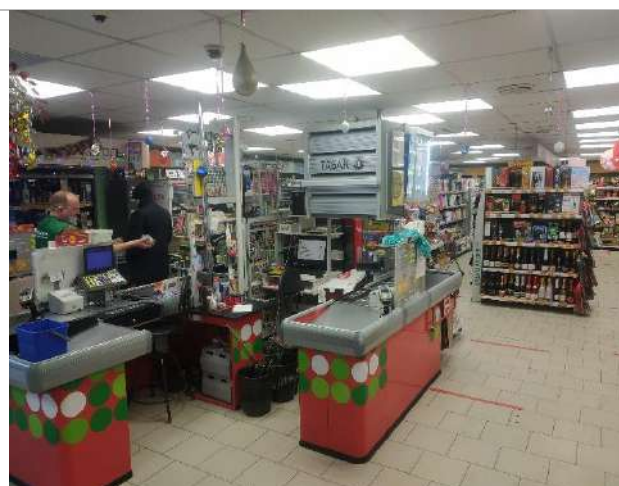
**Фото 8. Внутренние помещения**



**Фото 9. Внутренние помещения**



**Фото 10. Внутренние помещения**



**Фото 11. Внутренние помещения**



**Фото 12. Внутренние помещения**



**Фото 13. Внутренние помещения**



**Фото 14. Внутренние помещения**



**Фото 15. Внутренние помещения**



**Фото 16. Внутренние помещения**

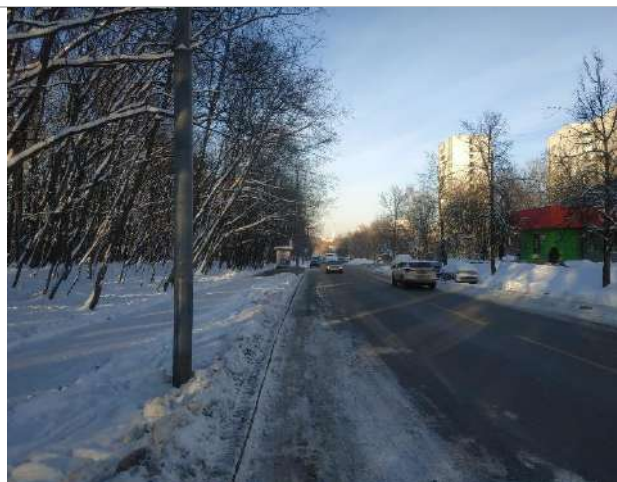


**Фото 17. Внутренние помещения**



**Фото 18. Внутренние помещения**





**Фото 19. Подъездные пути**



**Фото 20. Подъездные пути**



**Фото 21. Подъездные пути**



**Фото 22. Подъездные пути**



**Фото 23. Прилегающая территория**



**Фото 24. Прилегающая территория**

*Источник: данные визуального осмотра*