



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОКНИП-ТС-2566/20-9 ОТ 09.12.2022 Г.

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

### Заказчик:

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

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

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

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

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

### Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	4
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения об оценщике, Исполнителе и Заказчике.....	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	10
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
3.1. Общие сведения об объекте оценки.....	15
3.2. Местоположение объекта оценки .....	17
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	23
3.4. Классификация недвижимого имущества .....	30
3.5. Определение срока полезной службы, оставшегося срока полезной службы .....	30
3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	32
3.7. Результаты анализа ликвидности имущества .....	34
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..</b>	<b>35</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>38</b>
5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации .....	38
5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами .....	41
5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г. ....	43
5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки .....	45
5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. ....	47
5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2022 г. ....	64
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
6.1. Основные положения и терминология .....	71
6.2. Классификация основных средств .....	74
6.3. Методология определения срока полезной службы имущества .....	76
6.4. Методология определения справедливой стоимости основных средств .....	76
6.5. Этапы проведения оценки.....	79
6.6. Характеристика подходов к оценке .....	79
6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	86
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>88</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	88
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	88
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>120</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	120

8.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	120
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>130</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	130
9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки .....	132
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>133</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>134</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, включая права на объект оценки</b></p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;</li> <li>• право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/- 13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.</li> </ul> <p>Права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание - право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".</li> <li>• Земельный участок – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".</li> </ul> <p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок – не зарегистрировано;</li> <li>• нежилое здание – доверительное управление, аренда.</li> </ul> <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(б) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p>
<p><b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b></p>	<p>Задание на оценку №99 от 28.11.2022 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>09.12.2022 г.</p>
<p><b>Порядковый номер Отчета</b></p>	<p>ОКНИП-ТС-2566/20-9</p>
<p><b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки (НДС не учитывается) по состоянию на дату оценки</b></p>	<p>428 219 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов двести девятнадцать тысяч) руб.<sup>1</sup></p>

<sup>1</sup> В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 09.06.2022 г.

Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС)	Не применялся
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС)	276 637 000 (Двести семьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать семь тысяч) руб.
Результат оценки стоимости объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС)	428 071 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов семьдесят одна тысяча) руб.
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки на дату оценки (без учета НДС), в том числе:	<b>428 071 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов семьдесят одна тысяча) руб.</b>
стоимость права аренды на земельный участок общей площадью 1 340 кв. м, кадастровый номер: 77:04:0002019:9983 (без учета НДС)	<b>Включена в стоимость здания<sup>2</sup></b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IAS/IFRS). Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

## 1.2. Задание на оценку

<p><b>1. Объект оценки, включая права на объект оценки</b></p> <p><b>1.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b></p> <p><b>1.2. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p> <p><b>1.3. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;</li> <li>• право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/- 13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.</li> </ul> <p>Права на объект оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание - право общей долевой собственности Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".</li> <li>• Земельный участок – право долгосрочной аренды Владельцев инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".</li> </ul>
---	--

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

	<p>Ограничения (обременения) прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок – не зарегистрировано;</li> <li>• нежилое здание – доверительное управление, аренда.</li> </ul> <p>В соответствии с п. п. 11 МСФО №13 "Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:</p> <p>(а) состояние и местонахождение актива; и</p> <p>(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."</p> <p>Таким образом, оценка здания будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки для определения стоимости чистых активов и включения Объекта оценки в состав имущества ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2".
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" <sup>3</sup>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<p>Предпосылки стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. использование объекта оценки без совершения сделки с объектом оценки;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – 09.12.2022 г.;</li> <li>4. предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5. характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Вид стоимости "справедливая" подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 №3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".).
<b>Дата оценки</b>	09.12.2022 г.
<b>Специальные допущения</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание общей площадью 990,6 кв. м (кадастровый номер 77:04:0002019:1093), входящее в состав объекта оценки, зарегистрировано обременение в виде аренды. По</li> </ol>

<sup>3</sup> В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 N 217н "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ..." установлено, что "Настоящий стандарт определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки".

состоянию на дату оценки, оцениваемое здание сдано в аренду по долгосрочным договорам аренды.

Оценка справедливой стоимости оцениваемого здания, входящего в состав объекта оценки, будет производиться с учетом обременения долгосрочным договором аренды.

2. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕФРН на оцениваемое здание зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. Оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов будет осуществляться без учета данного обременения.

1. Определение справедливой стоимости активов Фонда в рамках предполагаемого использования результатов оценки производится в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" с учетом требований Указания Центробанка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".
2. Стоимость Объекта оценки определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.
4. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
6. Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.
7. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости.

#### Ограничения оценки

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

<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным стандартам оценки, указанным в пункте 6 настоящего Задания на оценку и другим нормативным правовым актам Российской Федерации.
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов / отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Не требуется
<b>Границы интервала, в которых может находиться стоимость</b>	Определять не требуется
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
<b>Срок оказания услуг Оценщиком</b>	7 (Семь) рабочих дней с момента осмотра Объекта оценки (в случае необходимости) и предоставления Заказчиком всей информации, необходимой для оказания услуг по настоящему заданию на оценку, но не позднее 09.12.2022 г.

### 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>	123242, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, помещение I, комнаты №№ 1, 2, 3
<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>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО АльфаСтрахование" №08305/776/500508/21 от 29.11.2021 г. Срок действия полиса: с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма по 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, г. Москва, Новинский бульвар, дом 31, 4 этаж, 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: 7709443904, КПП: 770101001, ОГРН: 1107799012584), место нахождения: 101000, г. Москва,



	Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1), включена в реестр оценщиков 12.04.2016 г. за регистрационным №2000 (свидетельство НП "СРОО "Экспертный совет")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	<p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/0000009/21-01 от 13.12.2021 г.</p> <p>Срок действия: с 05.06.2021 г. по 31.12.2024 г.</p> <p>Страховая сумма составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.</p>
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	<p>Диплом о высшем образовании, Ижевская государственная сельскохозяйственная академия", 2007 г., ВСА 0420913, рег. №235 от 26.06.2007 г., квалификация "Экономист-менеджер" по специальности "Экономика и управление на предприятии агропромышленного комплекса";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке; Ижевская государственная сельскохозяйственная академия по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", 2007 г., ПП-I №186083, рег. № 347 от 25.10.2007 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления по программе "Оценочная деятельность", рег. №2921 от 18.10.2010 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; Московский государственный университет технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность", 772400572414, рег. №244 от 27.11.2013 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации; НОУ ДПО "Институт профессионального образования" по 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.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	14 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>4</sup>.</p> <p>Стаж оценочной деятельности составляет не менее трех лет, а именно 14 лет</p>
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</b>	Иные специалисты не привлекались
<b>Заказчик</b>	<p>ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"</p> <p>ОГРН 1027739292283, дата внесения ОГРН 01.10.2002 г.</p> <p>ИНН 7728142469, КПП 770301001</p>
<b>Адрес место нахождения и почтовый адрес Заказчика</b>	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1

<sup>4</sup> Данная информация отражена в общей информации реестра членов Ассоциации "СРОО "ЭС".  
URL: <http://srosouvet.ru/partnership/members-list/person/1747/>

## 1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

### Применяемые стандарты оценки<sup>5</sup>

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611

Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8)" утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326

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**

**Партнер  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

<sup>5</sup> Применяемые стандарты оценки использовались в действующей на дату составления Отчета редакции.

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

1. По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.
2. В расчетах использовано значение безрисковой ставки, определенное на дату максимально близкую к дате проведения оценки 05.12.2022 г. — 10,7725%<sup>6</sup>.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории объекта оценки или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории объекта оценки или около него. Однако если впоследствии будет установлено наличие на территории объекта оценки или на прилегающей к нему территории заражения почвы, просачивания вод или загрязнения, либо то, что объект оценки подвергался, подвергается или подвергнется заражению, то это может существенно повлиять на заключение Исполнителя, включая оценку.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований объекта оценки. Исполнитель предположил, что объект оценки не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию объекта оценки; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельных участков, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемых земельных участках или под ними.
5. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и содержащейся в приложенных к Отчету распечатанных материалах. Это связано с тем, что в процессе оценки Исполнителем проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
6. Количественные и качественные характеристики объекта, иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных Заказчиком.
7. В соответствии с выписками из ЕГРН от 01.11.2022 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов

<sup>6</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

(соответствует верхней границе рыночного диапазона)<sup>7</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:

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

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>8</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 действующих договоров аренды.

8. По состоянию на дату оценки согласно выписке из ЕГРН от 01.11.2022 г. на оцениваемое здание зарегистрировано ограничение (обременение) права: доверительное управление. В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости оцениваемых объектов осуществлялась без учета данного обременения.
9. Определение справедливой стоимости проводится исходя из допущения, что данный актив не является частью действующего предприятия и может быть изъят из работы и продан сам по себе.
10. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года №106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) "О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У.
11. В соответствии с п. 5 "Анализ наиболее эффективного использования" (ФСО №7) застроенные земельные участки оцениваются как незастроенные, в соответствии с фактическим видом разрешенного использования. Таким образом, расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка проводится из допущения, что он является условно свободным от улучшений. Обеспеченность объекта оценки коммуникациями учтена в стоимости здания (улучшений).
12. В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен

---

<sup>7</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 Отчета

<sup>8</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

03.12.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.12.2022 г. и верна при условии соответствия состояния объекта оценки на дату оценки состоянию на дату осмотра.

13. В рамках настоящего Отчета Исполнителем запрашивались копии информационных выписок из ЕГРН с датой выдачи максимально близкой к дате оценки. Исполнитель не проводил юридической экспертизы предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов. Справедливая стоимость объекта оценки определяла исходя из допущения, что от даты выдачи выписки из ЕГРН до даты оценки не произошло каких-либо изменений, способствующих влиянию на стоимость оцениваемого объекта.
14. В рамках настоящего Отчета определение справедливой стоимости оцениваемого здания в рамках доходного подхода производилось с учетом действующих договоров аренды, предоставленных Заказчиком.

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

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

15. 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.
16. 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.
17. 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.

18. Требования к оценке и раскрытию информации, предусмотренные Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", не применяются в отношении операций по аренде, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 16 "Аренда" (п. 6 (b) IFRS 13). Поскольку аренда земельных участков попадает под сферу применения стандарта IFRS 16 "Аренда", в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость права долгосрочной аренды земельного участка не определялась. В рамках настоящего Отчета при определении справедливой стоимости объекта оценки Исполнитель исходит из допущения о том, что справедливая стоимость права аренды земельного участка входит в состав нежилого здания.
19. 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 №9 от 28.11.2022 г. к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23 апреля 2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО УК "Альфа-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр" объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, в составе:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:9983, площадью 1 340 +/-13 кв. м, адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельный участок 7/1.

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

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

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

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент рынка коммерческой недвижимости г. Москвы г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Местоположение объекта недвижимости	ЮВАО, р-н Текстильщики ст. м. "Текстильщики"
Правообладатель объекта недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право общей долевой собственности
Правоудостоверяющий документ	Выписки из ЕГРН от 20.12.2021 г. Выписка из ЕГРН от 01.11.2022 г.
Общее описание объекта	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м
Кадастровый номер помещения	77:04:0002019:1093
Площадь объекта недвижимости, кв. м	990,6
Этаж расположения	1
Первоначальная балансовая стоимость объекта недвижимости, руб. (НДС не учитывается)	420 290 000
Остаточная балансовая стоимость объекта недвижимости (на дату оценки), руб. (НДС не учитывается)	428 219 000 <sup>9</sup>
Кадастровая стоимость, руб.	104 425 842,46
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	105 416,76
Величина налога на имущество, руб./год	1 879 665,16
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда (в том числе, субаренда) Доверительное управление
Границы здания ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )	

Источник: данные правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов

<sup>9</sup> В качестве балансовой стоимости принята справедливая стоимость, определенная по состоянию на 09.06.2022 г.

**Таблица 3.2. Общие сведения о земельном участке**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1 ЮВАО, р-н Текстильщики ст. м. "Текстильщики"
Собственник/Правообладатель объекта недвижимости	Собственник - Департамент городского имущества г. Москвы Арендатор - Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-04-058489 от 20.05.2022 г. Срок до 19.04.2071 г.
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г.
Общее описание объекта	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Магазины (4.4)
Площадь земельного участка, соток	13,40
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:04:0002019:9983
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	68 014 741,8
Арендная плата за земельный участок, руб.	1 020 221,13
Кадастровая стоимость, руб./сотка	5 075 727,00

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



Источник: данные правоудостоверяющих документов



## 3.2. Местоположение объекта оценки

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

### Краткая характеристика Юго-Восточного административного округа<sup>10</sup>

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

Он занимает территорию в 12 334 га (11% территории города). Численность населения округа составляет 1 432 839 человек (2022 г.).

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

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

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

- №23 "Серп и Молот" - в ноябре 2015 года компании "Донстрой" было предоставлено разрешение на застройку участка, занимаемого заводом "Серп и Молот", жилыми домами, офисной недвижимостью и сопутствующей инфраструктурой (реализуется проект ЖК "Символ" со сроком сдачи - 2018-2025 г.);
- №24 "Карачарово" - ОАО "Станкоагрегат" находится в процессе банкротства. Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство 24 января 2020 г. Территорию планируют застроить высотными домами - проект не утвержден<sup>11</sup>;
- №25 "Волгоградский проспект" - ТЭЦ-8 (действующее предприятие);
- №26 "Южный порт" - АЗЛК (действующее предприятие), Южный порт (действующее предприятие), "Мосспецжелезобетон" (действующее предприятие);
- №56 "Грайвороново" - "Карачаровский механический завод" (в марте 2022 года предприятие ПАО "Карачаровский механический завод" как юридическое лицо признано банкротом и на него было открыто конкурсное производство<sup>12</sup>, на территории завода планируется жилищное строительство<sup>13</sup>), "Московский жировой комбинат" (с 2013 года планируется закрытие предприятия с целью строительства жилого квартала, в 2019 г. Девелоперская ГК "ПИК" купила территорию "Московского жирового комбината" в Текстильщиках под строительство жилого комплекса<sup>14</sup>);
- №57 "Курьяново" - Курьяновская станция аэрации (действующее предприятие);
- №58 "Люблино" - "Люблинский литейно-механический завод" (В ноябре 2014 года согласно постановлению Правительства Москвы, завод прекратил своё существование, производственное оборудование демонтировано, группа компаний "ПИК" приобрела участок

<sup>10</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Юго-Восточный_административный_округ); <http://uvao.mos.ru/>

<sup>11</sup> <https://moskvichmag.ru/gorod/zavod-stankoagregat-hotyat-zastroit-neboskrebami-vperemeshku-s-urban-villami/>

<sup>12</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Карачаровский\\_механический\\_завод](https://ru.wikipedia.org/wiki/Карачаровский_механический_завод)

<sup>13</sup> <https://stroi.mos.ru/news/na-territorii-byvshego-karacharovskogo-mehanicheskogo-zavoda-postroyat-zhile>

<sup>14</sup> <https://www.restate.ru/material/na-territorii-byvshego-moskovskogo-zhirovogo-kombinata-v-shelepihe-mogut-postroit-zhile-170734.html>

под рекультивацию и строительство жилого комплекса "Люблинский Парк".  
Начало строительства: IV квартал 2018 года, срок ввода: 2020-2027 г.);

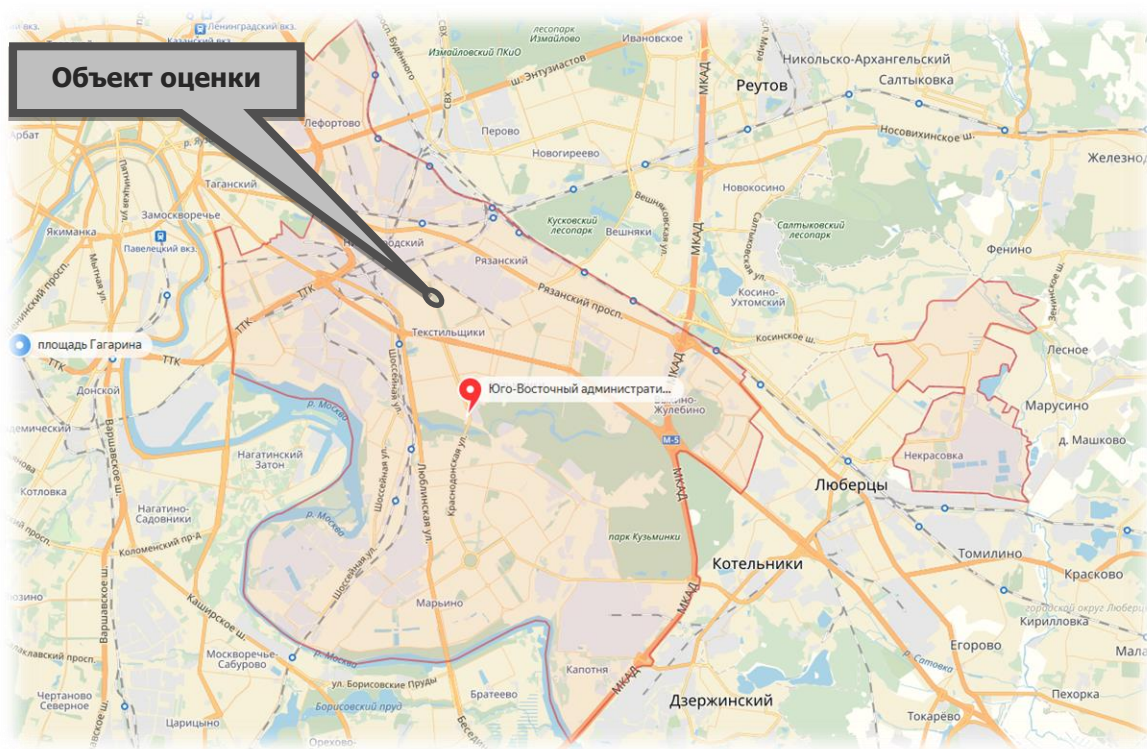
- №59 "Капотня" - "Московский нефтеперерабатывающий завод" (действующее предприятие);
- №63 "Выхино" - Калининградский совхоз декоративного садоводства (действующее предприятие), 19-й таксомоторный парк (действующее предприятие), кондитерско-булочный комбинат "Простор" (действующее предприятие), УВД ЮВАО (действующее предприятие).

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

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

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

**Рисунок 3.1. Карта Юго-Восточного административного округа**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Краткая характеристика района Текстильщики, в котором расположен объект оценки<sup>15</sup>**

Район Текстильщики входит в состав 12 районов Юго-Восточного административного округа Москвы. Району соответствует одноименное внутригородское муниципальное образование. Район занимает территорию в 591 га. Численность проживающего здесь населения составляет 104 955 чел. (по состоянию на 01.01.2021 г.).

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

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

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

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

Сеть учреждений образования района Текстильщики включает: 8 общеобразовательных школ, 3 школы-интерната, государственное образовательное учреждение центр психолого-медико-социального сопровождения Юго-Восточного учебного округа, 1 школа для детей с недостатками умственного развития, 2 центра образования; 1 вечерняя сменная школа, 3 колледжа; 1 техникум; 17 детских дошкольных учреждений, 1 медицинское училище, Дворец пионеров и школьников им. А.П. Гайдара, Московский экономический институт, Институт управления и права.

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

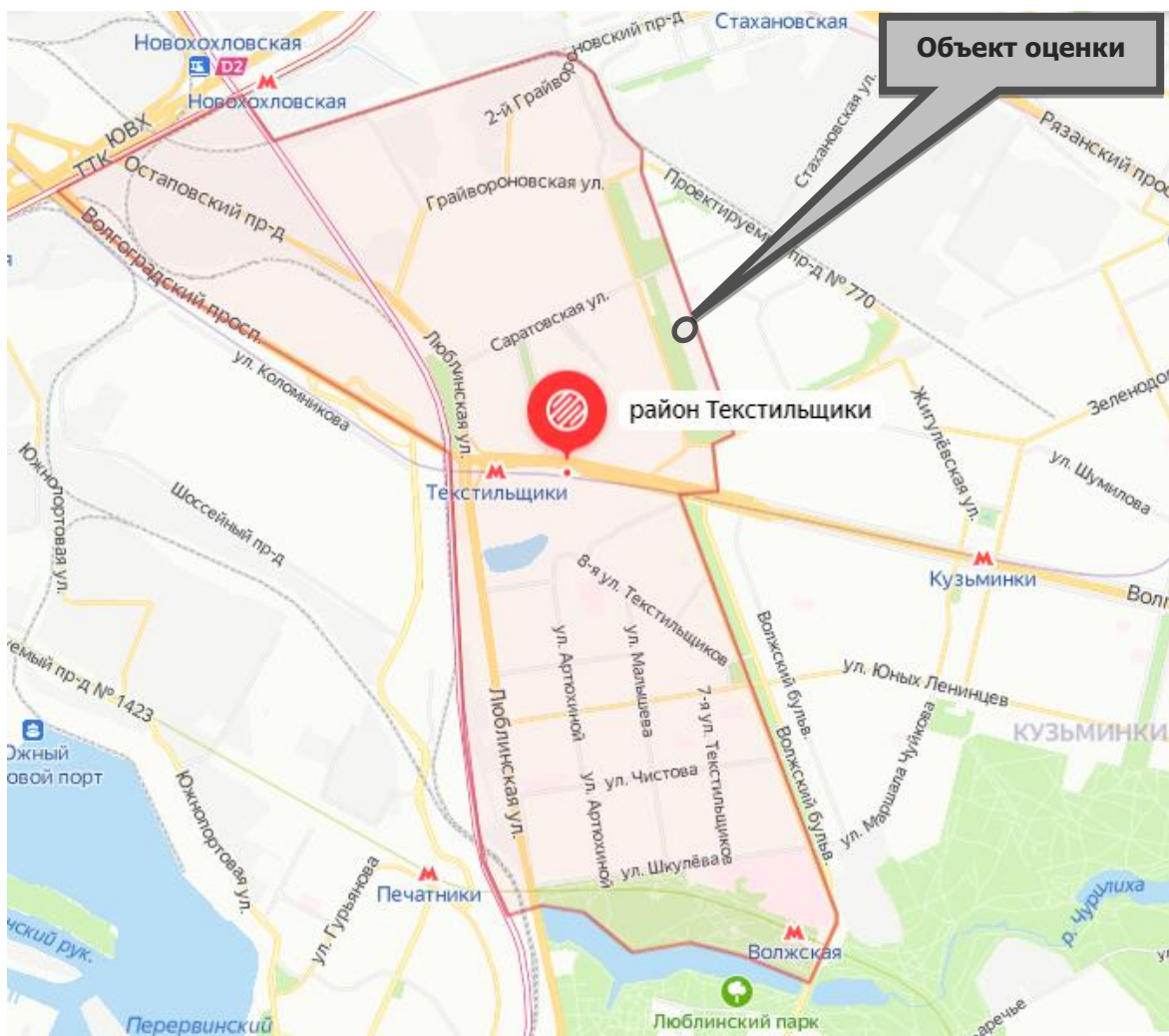
В Текстильщиках расположено крупнейшее спортивное сооружение - спортивно-оздоровительный комплекс "Москвич", включающее стадион, ледовый дворец, крытые теннисные корты, дворец спорта и бильярдный клуб.

Сегодня в районе действует программа сноса и реконструкции ветхого жилья (основная часть сносимых домов – вдоль Волгоградского проспекта и улицы Юных Ленинцев), идет строительство новых комфортабельных жилых домов с одновременным благоустройством прилегающих территорий.

Район Текстильщики является промышленным районом. Как и в других районах города, промышленные территории постепенно осваиваются под жилищное и коммерческое строительство. Благодаря комплексному освоению больших территорий, помимо многоквартирных домов, строится и социальная инфраструктура. На территории бывшей промзоны "Грайвороново" ("Московский жировой комбинат") ведется строительство 13 жилых корпусов ЖК "Волжский парк" с детским садом, школой, подземным и наземным паркингом (срок сдачи 2022-2024 гг.).

<sup>15</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Текстильщики\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Текстильщики_(район_Москвы)); <http://mosopen.ru/>; <http://street-moscow.ru/>; [www.moscowmap.ru/](http://www.moscowmap.ru/); <http://uvao.mos.ru/>; <https://1kvartiravmoskve.ru/rajon-tekstilshchiki-v-yuvao-territoriya-nedvizhimost-dostoinstva-i-nedostatki/>

**Рисунок 2. Карта района Текстильщики**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

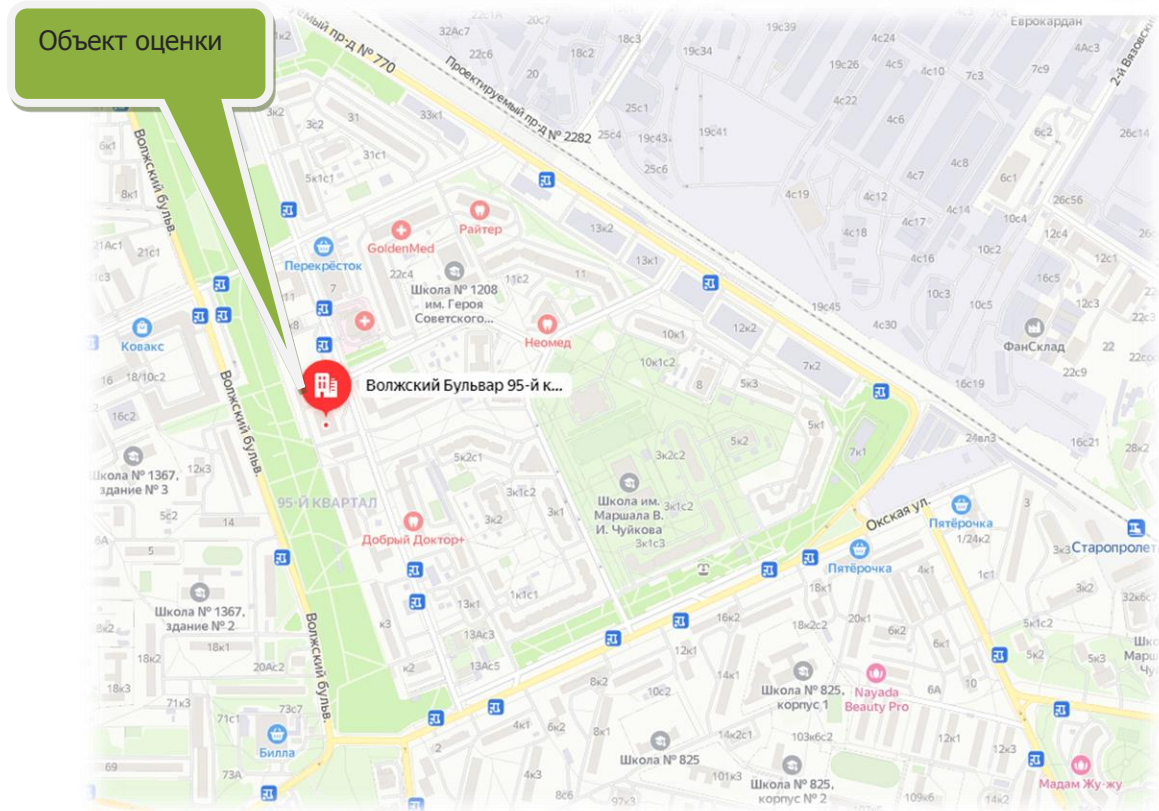
**Таблица 3.3. Характеристика местоположения объектов оценки**

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

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

Источник: данные Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

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

Источник: <http://maps.yandex.ru>

### **Локальное местоположение**

Объект оценки расположен в районе Текстильщики Юго-Восточного административного округа г. Москвы, на первой линии домов в окружении многоквартирной жилой застройки.

На расстоянии 160 м от объекта оценки расположена остановка наземного общественного транспорта: "Волжский бульвар", ближайшая станция метрополитена "Текстильщики" расположена на расстоянии 1,1 км. Основной транспортной магистралью является Волжский бульвар. Местоположение объекта оценки характеризуется средним автомобильным и пешеходным трафиком.

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

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

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

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

#### *Основные преимущества объекта оценки:*

- объект оценки расположен в окружении жилой застройки, в пешей доступности от остановок общественного наземного транспорта, что делает его привлекательным для размещения недвижимости торгового назначения;
- близость к основным транспортным магистралям, развитость общественного транспорта;
- расположение в районе с достаточным пешеходным и автомобильным трафиком.

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

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

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

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

- копию выписки из ЕГРН от 20.12.2021 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН от 01.11.2022 г. на здание;
- копию выписки из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г. на земельный участок;
- копию договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, №М-04-058489 от 20.05.2022 г. Срок до 19.04.2071 г.;
- копию Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копию Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копию Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копию уведомления об индексации с 01.04.2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копию Дополнительного соглашения №12 к Договору аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г. от 18.10.2022 г.;
- копию Договора аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.;
- копию Договора аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копию дополнительного соглашения от 22.11.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копию технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.;
- копию поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копию экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информацию консультационного характера.

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

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

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

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

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое здание зарегистрировано право общей долевой собственности. Субъектом права являются владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2"

под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

На земельный участок зарегистрировано право долгосрочной аренды (до 19.04.2071 г.): арендодатель - Департамент городского имущества г. Москвы, арендатор - владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа-Капитал".

**Допущение.** В соответствии с выпиской из ЕГРН от 01.11.2022 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе рыночного диапазона)<sup>16</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
- (b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых."

Исполнитель проанализировал возможность и условия досрочного расторжения договора аренды. В результате проведенного анализа, учитывая условия Договора аренды, в т. ч. порядок расторжения договора аренды<sup>17</sup>, а также соответствие арендной ставки по договору аренды среднерыночным значениям арендных ставок для подобных помещений (приближена к верхней границе рыночного диапазона), Исполнителем было принято решение производить расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода на основании действующих договоров аренды.

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

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

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

**Таблица 3.4. Описание физических свойств оцениваемого здания**

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

<sup>16</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.17 раздела 5.4.6 Отчета

<sup>17</sup> Существенные условия Договора аренды приведены в Разделе 3.3 Отчета

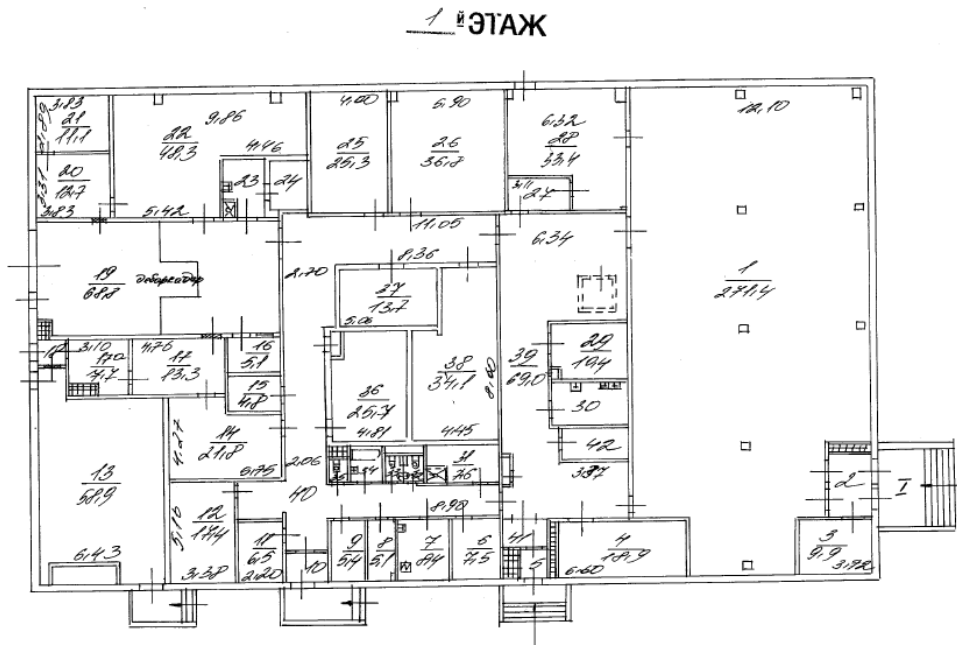


Наименование	Характеристика
Год постройки	1988
Срок полезной службы, лет	58 <sup>18</sup>
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	990,6
Этажность	1
Наличие витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга в здании, в котором расположен объект оценки	Отсутствует
<b>Конструктивные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые помещения</b>	
Наружные и внутренние капитальные стены	Панели алюм. типа "ПТАР"
Фундамент	Монолитная ж/б плита
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного осмотра объекта оценки Исполнителем сделан вывод о том, что объект находится в удовлетворительном техническом состоянии
<b>Объемно-планировочные решения оцениваемого здания</b>	
Текущее использование здания	Магазин
Площадь оцениваемого здания, кв. м	990,6
Этажность	1 этаж
Наличие подвальных помещений	Нет
Планировка этажа	Свободная
Внутренняя отделка	Стандарт (ремонт не требуется)
<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*

<sup>18</sup> Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall & Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

**Рисунок 3.5. План оцениваемого помещения**



Источник: копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.

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

### **Информация об инженерных коммуникациях**

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 01.11.2022 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади,

срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5).

**Согласно рекомендациям АРБ<sup>19</sup>:**

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

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

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

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

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

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

По условиям долгосрочного Договора аренды досрочное расторжение договора аренды по инициативе любой из сторон возможно с обязательным письменным уведомлением противоположной стороны не менее, чем за 1 месяц до предполагаемой даты.

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

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

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

1. арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;
2. переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

<sup>19</sup> Ассоциации российских банков, <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

3. арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки;
4. имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

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

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

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 46 639 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 21,6 до 61,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 18,0 до 51,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 32,1 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.15).

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составила, по данным аналитиков БРН<sup>20</sup>, 19 978 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 319 до 155 556 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.

По данным аналитиков БРН<sup>21</sup>, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м в 3 кв. 2022 г. составила 20 276 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 260 до 149 068 руб./кв. м/год без НДС.

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 46 639 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, приближена к верхней границе 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, указанных в дополнительном соглашении №11 от 01.09.2021 г. к Договору аренды нежилого помещения №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 г.

---

<sup>20</sup> [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

<sup>21</sup> [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Таблица 3.5. Основные условия Договоров аренды**

№ п/п	№ договора	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м	Арендатор	Фиксированная ставка арендной платы с 09.12.2022 по 08.12.2023 г., руб./кв. м/мес., без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	Коммерческие условия
1	<p>Договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г.;</p> <p>Договор субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.</p> <p>Дополнительное соглашение №12 к Договору аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г. от 18.10.2022 г.</p>	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	965,50	Арендатор 1	3 857,35	3 600 000,00	<p>Арендная плата включает в себя плату за пользование арендуемым помещением.</p> <p>Арендатор компенсирует Арендодателю затраты последнего по обеспечению помещения электроэнергией, теплоснабжением, горячим и холодным водоснабжением, канализацией, телефонной связью, содержанием общего имущества многоквартирного дома пропорционально занимаемой площади.</p> <p>Срок аренды по настоящему Договору установлен до 30 ноября 2028 года включительно.</p> <p>Арендатор вправе в любой момент начиная с 01 декабря 2021 года в одностороннем порядке без обращения в суд отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора.</p> <p>Согласно п. 4. Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г., начиная с "01" апреля 2022 года, и не чаще 1 (Одного) раза в год Стороны вправе по соглашению Сторон изменить размер минимальной составляющей арендной платы на величину не более чем на 5 % (пять процентов) от ранее установленного размера минимальной составляющей арендной платы. Изменение размера ежемесячной арендной платы оформляется дополнительным соглашением к Договору.</p>
2	Договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	10,97	Арендатор 2	9 115,77	100 000,00	Дополнительное соглашение №1 от 19.05.2022 г. к Договору №6/21 аренды нежилого помещения от 23.06.2021 г. (продление договора аренды до 30.04.2023 г.)
3	Договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	13,26	Арендатор 3	1 689,29	22 400,00	<p>Дополнительное соглашение №1 от 09.02.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.</p> <p>Дополнительное соглашение от 22.11.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г. - с 1.11.2022 г. АП 22 400 руб./мес. без НДС</p>

Источник: данные Заказчика

### 3.4. Классификация недвижимого имущества

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наименование объекта	Нежилое здание
Местоположение объекта	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, кв. м	990,6
Год постройки/реконструкции	1988

Наименование объекта	Нежилое здание
Хронологический возраст	34
Нормативный срок полезного использования по данным Marshal & Swift	50
Оставшийся срок полезного использования по данным Marshal & Swift	16
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"	31
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"	25
Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет	58
<b>Оставшийся срок полезного использования, среднее арифметическое, лет</b>	<b>24</b>

Источник: информация Заказчика и анализ АО "НЭО Центр"

### 3.6. Описание процесса осмотра объекта оценки

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

**Допущение.** В соответствии с п. 5 ФСО №7 "оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки". Осмотр объектов оценки произведен 03.12.2022 г., справедливая стоимость рассчитана по состоянию на 09.12.2022 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	03.12.2022 г.
Представитель Исполнителя	Шумилин Д. В. — представитель АО "НЭО Центр"
Представитель Заказчика	Без представителя Заказчика
Текущее использование объекта оценки	Торговое здание
Примечание	В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемого объекта. Акт осмотра объекта оценки представлен в приложении 5 к Отчету, фотографии объекта в приложении 6 к Отчету

Источник: данные визуального осмотра



**Таблица 3.8. Фотографии объекта оценки**



**Фотография 3.1. Подъездные пути**



**Фотография 3.2. Подъездные пути**



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



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



**Фотография 3.5. Состояние внутренних помещений**



**Фотография 3.6. Состояние внутренних помещений**



Фотография 3.7. Состояние внутренних помещений



Фотография 3.8. Состояние внутренних помещений

Источник: визуальный осмотр объекта оценки

### 3.7. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>22</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>23</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>24</sup>, средний срок экспозиции торговых объектов, составляет порядка 4–12 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>22</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>23</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>24</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2949-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-10-2022-goda>

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

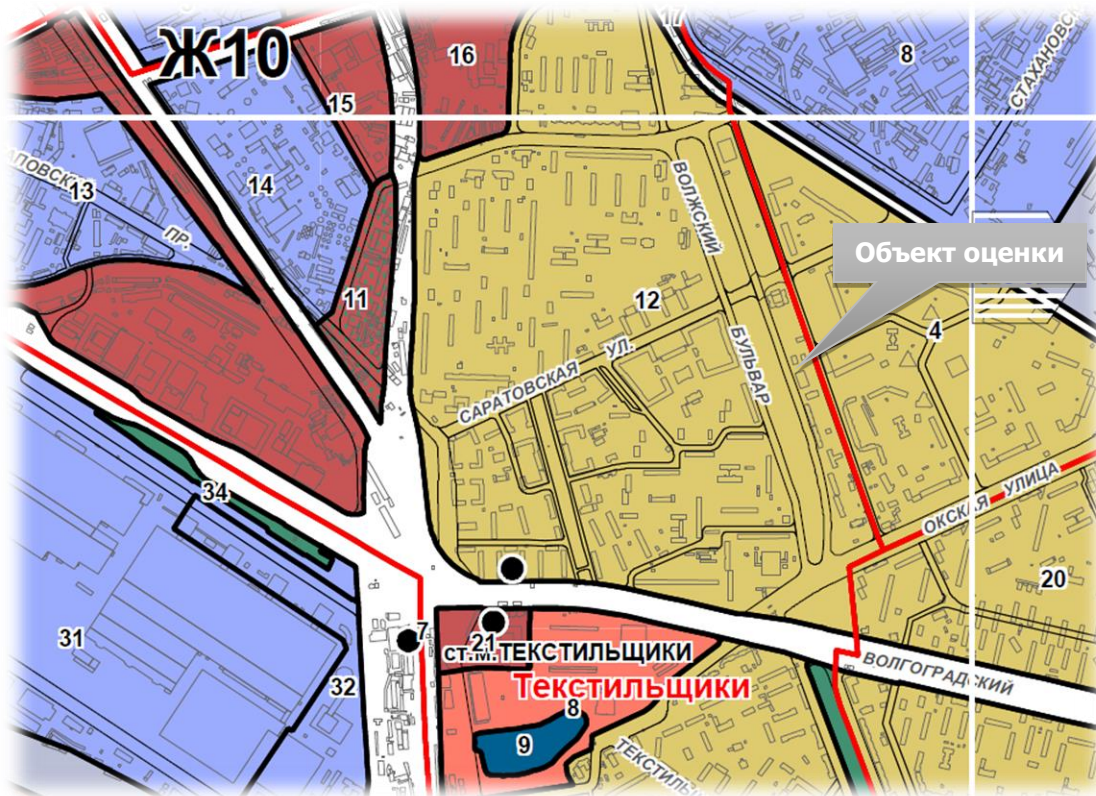
**Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

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

Критерий анализа	Анализ
<b>Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность</b>	<p>Рассматриваемый земельный участок расположен в районе Текстильщики в окружении многоквартирной жилой застройки со средним пешеходным и автомобильным трафиком, в шаговой доступности от остановок наземного транспорта и станции метрополитена "Текстильщики". Данный район характеризуется высоким уровнем спроса на недвижимое имущество всех сегментов рынка (торговый, офисный и жилой сегменты).</p> <p>Таким образом, исходя из вышеизложенного, Исполнитель сделал вывод о том, что максимально продуктивным использованием земельного участка будет их использование для размещения здания торгового назначения.</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 земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

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

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

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

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Допущение.** По состоянию на дату оценки рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной дестабилизацией ситуации на фоне проведения спецоперации вооруженными силами. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Оценка учитывает всю информацию, которая была доступна Исполнителю по состоянию на дату оценки и те возможные прогнозы развития рынка, которые на основе этой информации могли бы быть сделаны. Таким образом, вывод о стоимости справедлив только на дату оценки и Исполнитель не несет ответственности за любые ее изменения, которые могут произойти после этой даты, а также в результате действия факторов, которые не могли быть известны Исполнителю на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате изменения стоимости.

### 5.1. Анализ геополитической и макроэкономической ситуации в Российской Федерации<sup>25</sup>

- По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 г.
- 24.02.2022 г. правительство РФ начало проведение военной спецоперации в Украине, в связи с чем с конца февраля 2022 г. внешние и внутренние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Возросший спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением курса рубля в марте 2022 г. привели к ускорению инфляции. Банком России и Правительством Российской Федерации был введен комплекс мер по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках. 28 февраля 2022 г. Банком России была повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке. 15 марта 2022 г. Правительством Российской Федерации был принят План первоочередных действий по обеспечению российской экономики в условиях внешнего санкционного давления. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности, сняты многие барьеры на пути импорта, в целях поступления денег в экономику были упрощены и ускорены бюджетные процедуры, предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2-й и 3-й кварталы 2022 г. широкому кругу отраслей. Принятые меры со стороны правительства РФ и Банка России способствовали стабилизации экономики в РФ во 2-м и 3-м кварталах 2022 г.
- По оценке Минэкономразвития России, в августе 2022 г. снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).
- В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. В добывающих отраслях в августе сохранялась положительная динамика: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.
- В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста — в

<sup>25</sup> <http://www.inveb.ru/articles-menu>

отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае-июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

- В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г).
- По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно — наилучшая динамика с апреля).
- Уровень безработицы (по методологии МОТ) в августе продолжил снижаться и обновил исторический минимум — 3,8% от рабочей силы (3,9% в мае — июле).
- В сентябре 2022 г. на потребительском рынке фиксируется возобновление роста цен умеренными темпами — 0,05% м/м после снижения на -0,52% м/м в августе (в июне-июле —0,35% и -0,39% м/м соответственно). В годовом выражении инфляция продолжила замедляться и составила 13,68% г/г. В продовольственном секторе в сентябре дефляция продолжилась (-0,38%) при удешевлении плодоовощной продукции и околонулевым росте цен на другие продукты питания. На непродовольственные товары рост цен возобновился (+0,15%) при удорожании товаров сезонного спроса, а также прекращении дефляции на электро- и бытовые товары. В сфере услуг цены выросли на +0,51%, в связи с удорожанием бытовых услуг, услуг правового характера и страхования, а также услуг в сфере образования.
- Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении — ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.
- За январь — сентябрь 2022 г. валютные курсы доллара и евро были подвержены сильным колебаниям. На 31.12.2021 г. курс доллара США был 74,29 руб. за долл. США, курс евро — 84,07 руб. за евро. 25.02.2022 г. после объявления о начале спецоперации курсы выросли до 86,93 руб. за долл. США и 97,77 руб. за евро. В марте 2022 г. наблюдалось максимальное ослабление рубля, валютные курсы доллара и евро достигали максимальных значений — 120,38 руб. за долл. США и 132,96 руб. за евро. С конца марта до конца сентября 2022 г. происходит укрепление рубля, на 30.09.2022 г. курсы снизились до 57,41 руб. за долл. США и 55,41 руб. за евро.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть марки Urals в сентябре 2022 г. сложилась в размере 68,25 долл. США за баррель, что в 1,06 раз ниже, чем в сентябре 2021 г. (72,46 долл. США за баррель). Средняя цена на нефть марки Urals в январе-сентябре 2022 г. сложилась в размере 80,58 долл. США за баррель, в январе-сентябре 2021 г. — 65,96 долл. США за баррель.
- 28.02.2022 г. на внеплановом заседании Совета директоров Банка России было принято решение о повышении ключевой ставки с 9% до 20%. В апреле — сентябре 2022 г. с учетом уменьшения рисков для финансовой стабильности экономики Совет директоров Банка России неоднократно принимал решения о снижении ключевой ставки. По состоянию на 01.11.2022 г. ключевая ставка составила 7,5%.

### Перспективы развития экономики с учетом влияния текущей ситуации

Исполнитель проанализировал опубликованные макроэкономические прогнозы Банка России, Минэкономразвития России, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ и Института "Центр развития" НИУ ВШЭ.

Аналитики ожидают в 2022 г.:

- значительного роста годовой инфляции — прогнозы инфляции рубля за год варьируются от 12,0% до 20,1%;
- снижения ВВП — прогнозы по темпам прироста ВВП варьируются от -8,4% до -2,9%;
- изменения ключевой ставки — прогнозы по среднегодовым значениям приводятся в границах от 10,5% до 11,7%;
- укрепления курса доллара по отношению к рублю — прогнозы приводятся в диапазоне от 67,3 руб. за долл. США до 84,3 руб. за долл. США.

С 2023 г. и далее прогнозируется планомерная стабилизация макроэкономических показателей РФ.

В таблице ниже приведены данные макроэкономического опроса Банка России, проведенного в сентябре 2022 г. среди 26 экономистов различных организаций, данные опроса независимых экспертов Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, базовый макроэкономический прогноз от Минэкономразвития России и прогноз развития российской экономики от Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ.

**Таблица 5.1. Макроэкономические предпосылки развития экономики России**

Показатель/Источник	Ед. изм.	Дата прогноза	2022	2023	2024	2025
<b>Инфляция рубля</b>						
Макроэкономический опрос Банка России	дек. к дек. пред. года, %	Сентябрь 2022	12,9	6,0	4,0	4,0
Базовый прогноз Минэкономразвития России	в среднем за год, %	28.09.2022	13,9	6,0	4,7	4,0
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	дек. к дек. пред. года, %	Май 2022	20,1	7,6	5,0	4,2
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	дек. к дек. пред. года, %	20.09.2022	12,0	5,9	4,2	4,0
<b>Реальный ВВП РФ</b>						
Макроэкономический опрос Банка России	прирост г./г., %	Сентябрь 2022	(4,2)	(1,8)	1,7	1,6
Базовый прогноз Минэкономразвития России	прирост г./г., %	28.09.2022	(2,9)	(0,8)	2,6	2,6
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	прирост г./г., %	Май 2022	(8,4)	(0,4)	2,2	2,1
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	прирост г./г., %	20.09.2022	(3,7)	(1,2)	2,5	2,2
<b>Ключевая ставка</b>						
Макроэкономический опрос Банка России	% годовых, в среднем за год	Сентябрь 2022	10,5	6,8	6,1	5,7
Базовый прогноз Минэкономразвития России	%	28.09.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	%, на конец года	Май 2022	11,74	9,00	7,04	6,27
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	%	20.09.2022	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Курс доллара США</b>						
Макроэкономический опрос Банка России	руб., в среднем за год	Сентябрь 2022	69,38	73,05	75,34	79,73
Базовый прогноз Минэкономразвития России	руб., в среднем за год	28.09.2022	68,14	68,34	70,92	72,24
Опрос Института "Центр развития" НИУ ВШЭ	руб., на конец года	Май 2022	84,30	90,50	88,60	86,00
Институт исследований и экспертизы ВЭБ.РФ	руб., в среднем за год	20.09.2022	67,30	66,00	71,40	72,60

Источник: данные Банка России, Минэкономразвития России, Института "Центр развития" НИУ ВШЭ, Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ



## 5.2. Мнения специалистов рынка недвижимости о возможных вариантах развития событий на рынке коммерческой недвижимости на фоне проведения спецоперации вооруженными силами<sup>26</sup>

По мнению аналитиков рынка коммерческой недвижимости, даже в ситуациях повышенной неопределенности существует ограниченное количество сценариев. Специалисты рассматривают 3 наиболее вероятных варианта развития событий, каждый из которых по-разному отразится на рынке инвестиций вообще и рынке коммерческой недвижимости в частности.

Введение санкций против российской экономики вызвало шок на инвестиционном рынке, в т.ч. коммерческой недвижимости. Все сделки отменены либо поставлены на паузу (с обеих сторон). Большинство опрошенных не берутся прогнозировать будущее даже на неделю вперед: все будет зависеть от геополитической ситуации, солидарны представители бизнеса.

### 1. Крымский сценарий.

Данный сценарий предусматривает, что трезвая оценка потенциальных потерь приведет Европу (а важна именно она, т.к. доля США в российской торговле всего 4,4%) к отказу от полномасштабной санкционной войны, ограничению санкций гуманитарными и политическими мерами и возвращению к почти полноценной торговле с Россией.

Российские внешние обязательства (около 740 млрд долл. США) существенно превышают размер замороженных средств ЦБ (около 300 млрд долл. США), и запретом на вывод валюты российские власти допускают вариант дефолта по внешним долгам. Аналогично, по мнению экспертов, активы иностранных инвесторов в России существенно превышают размеры активов российских инвесторов на Западе, хотя точных расчетов на этот счет не производилось. Таким образом, при взаимном обнулении обязательств Россия оказывается в заметном плюсе.

При этом российская экономика в значительной мере огосударствлена, и пострадавшие компании будут поддержаны государством. А вот европейские компании при утрате активов и соответствующих денежных потоков рискуют столкнуться с невозможностью выполнять свои кредитные обязательства, что по цепочке приведет к проблемам у банковской системы и т.п. И это в условиях, когда инфляция в Европе и так ставит исторические рекорды.

Если соображения бизнеса победят политические на высшем уровне, то же самое произойдет и на всех остальных. Да, какие-то западные компании уйдут с российского рынка, а владельцы недвижимости допродадут остатки своих активов, которые легко поглотит внутренний спрос. Ситуация на рынке откатится к состоянию на конец 2021 г., ставки и цены существенно не изменятся.

Но изменится перспектива. Последние годы коммерческая недвижимость не росла в цене. Даже падала, если учесть, что арендные ставки в большинстве сегментов росли медленнее операционных затрат. Но многие собственники "пересидели трудные времена" в надежде на "справедливую" переоценку рынка. Теперь рассчитывать на это в ближайшее десятилетие не приходится. Вероятности того, что недвижимость вернется к ценам хотя бы 2012 г., больше не существует.

### 2. Советский сценарий.

Если санкции против России сохранятся на сегодняшнем уровне – активы и торговые связи будут заморожены, за исключением экспорта энергоносителей.

Зависимость Европы от российских поставок составляет от 25% до 40% по различным видам энергоносителей. Альтернативные поставщики технически неспособны заместить такие объемы в ближайшие несколько лет. Таким образом, сейчас отказаться от российского экспорта Евросоюз может только путем радикального сокращения промышленного производства, фактически, самоубийства европейской экономики. При этом вызванный потенциальным эмбарго дисбаланс на рынках приведет к ценовому шоку, в результате которого может оказаться, что в кубометрах Россия

<sup>26</sup> <https://vedomosti-spb.ru/realty/columns/2022/03/02/911654-tri-stsenariya-dlya-rinka-nedvizhimosti>; [https://new-retail.ru/business/kak\\_situatsiya\\_na\\_ukraine\\_povliyaet\\_na\\_riteyl\\_i\\_rynok\\_nedvizhimosti9865/](https://new-retail.ru/business/kak_situatsiya_na_ukraine_povliyaet_na_riteyl_i_rynok_nedvizhimosti9865/); <https://iz.ru/1299539/2022-03-02/rieltor-proanaliziroval-budushchee-rynka-nedvizhimosti-v-rossii>

продает меньше, а в деньгах – больше. Также можно вспомнить про существенные доли России на мировых рынках продовольствия и редких металлов.

Россия со своей стороны также не заинтересована в прекращении экспорта. Удерживать внутреннюю стабильность и развивать импортозамещение гораздо проще в условиях постоянного притока валюты в страну.

В этом сценарии рынок коммерческой недвижимости лишится не только западных инвесторов, но и западных арендаторов. Это окажет заметное негативное влияние на все сегменты рынка, поскольку внутренний рынок неспособен быстро заместить вакантные площади. К тому же пострадают и российские компании, так или иначе связанные с зарубежными контрагентами, и на восстановление порванных связей уйдет несколько лет.

В этом сценарии можно ожидать одновременного проседания ставок на 20-30% и увеличения вакансии до этих же уровней. Что касается цен на коммерческую недвижимость, то из-за мультипликативного эффекта и резкого роста ставок капитализации можно ожидать минимум двукратного падения цен даже в национальной валюте.

Радикальное отличие от прежнего рынка – прекращение свободного обмена валюты. Черный рынок продолжит существовать, но обмен крупных сумм будет существенно затруднен или вовсе невозможен.

В этом сценарии также весьма вероятен резкий всплеск инфляции – до 50% в год. В этой ситуации инвесторы, скорее всего, либо начнут с дисконтом продавать объекты и выводить деньги в зарубежные юрисдикции. Тем, кто не продаст, придется смириться со снижением капитализации объектов и далее рассчитывать только на текущий денежный поток. Арендодатели будут проявлять максимальную гибкость в переговорах, в т.ч. по арендной ставке. При развитии этого сценария важнее иметь заполненные площади, чем стараться максимизировать денежный поток.

### *3. Венесуэльский сценарий.*

Он подразумевает полное эмбарго на экспорт из России в западные страны и прекращение любых торговых контактов. Теоретически Запад может найти возможность заместить российские поставки и/или вытерпеть ущерб от их остановки. Скорее всего это потребует отказа от "зеленого энергоперехода", но политическая целесообразность может оказаться важнее. Снятие ограничений на сланцевую отрасль и развитие в Европе атомной энергетики после нескольких турбулентных лет позволят Европе возобновить экономическое развитие без контактов с Россией.

Очевидно, что Россия тоже не будет сидеть сложа руки, и постарается развить инфраструктуру для поставок новым покупателям. В пример можно привести объявленные новые контракты с Китаем и Пакистаном. Но на каких объемах и ценовых уровнях установится новый баланс мирового рынка – никто предсказать не в состоянии.

Для рынка коммерческой недвижимости это будет означать резкое сокращение спроса как со стороны западных инвесторов и арендаторов, так и со стороны госкомпаний, которые в основном и поддерживали рынок Санкт-Петербурга и Москвы в последние годы. Предложение в этом сценарии многократно превысит спрос, а цены на объекты коммерческой недвижимости будут стремиться к уровню "операционные расходы + минимальная прибыль". И такое состояние продлится неопределенное количество лет.

На сегодняшний день базовым видится второй, "советский", сценарий. Российское руководство очевидно делает ставку на то, что внутриэкономические проблемы западных стран постепенно приведут к возобновлению отношений, т.е. к первому, "крымскому", сценарию. Запад же наверняка будет стремиться к "импортозамещению" российских энергоносителей и постепенный (в течение нескольких лет) переход к третьему, "венесуэльскому", сценарию.

## 5.3. Анализ рынка инвестиций по итогам III квартала 2022 г.<sup>27</sup>

### 5.3.1. Основные положения

В течение II и III кварталов 2022 года экономика России испытывала значительное давление, вызванное введением санкционного режима и усложняющейся геополитической ситуацией. Отдельно стоит отметить ухудшение деловой среды в сентябре, когда была введена частичная мобилизация. Поддерживаемая во II квартале снижением ключевой ставки и прочими мерами деловая активность замедлилась, однако результат инвестирования оказался сопоставим с показателем прошлого года.

Центральный банк продолжил снижение ключевой ставки, которая по итогам III квартала оказалась на уровне 7,5%. На этом фоне годовая инфляция замедлилась до 13,68% по итогам сентября против 16,19% по итогам полугодия. По ожиданиям Банка России, годовая инфляция составит 11–13%, а в 2023 году замедлится до 5–7%. Также был пересмотрен прогноз Минэкономразвития относительно сокращения ВВП: если ранее заявлялось о падении показателя на 4,2% по итогам года, то текущий прогноз составляет 2,9%.

Цена нефти марки Brent в течение III квартала демонстрировала снижение: если на конец июня стоимость составляла 111,63 доллара США, то по итогам III квартала снизилась до 88,86 долларов США за баррель. Курс доллара США после достижения минимального за последнее время значения в июне по итогам сентября достиг показателя в 59,6 руб.

Несмотря на замедление инвестиционной активности в III кв. 2022 года, результат января – сентября составил 248,6 млрд руб., увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4%.

Общее замедление деловой активности, сохраняющаяся неопределенность основных рынков коммерческой недвижимости, текущая геополитическая ситуация – факторы, которые должны были замедлить инвестиционную активность в 2022 году. Однако выход на рынок предложения, собственниками которого являлись иностранные компании и инвестиционные фонды, а также снижение Центральным банком ключевой ставки сделали возможным сохранить высокую инвестиционную активность, формируемую локальными компаниями. Возможность приобретения стресс-активов по сниженной цене сделала такие объекты привлекательными для локальных инвесторов. При этом основные иностранные игроки рынка и компании, покидающие рынок, уже по большей части избавились от своих активов, что позволяет прогнозировать еще большее замедление темпов инвестирования в IV квартале 2022 года.

В структуре инвестирования доля иностранного капитала остается на минимальном уровне и ожидается, что тенденция сохранится в следующие несколько лет. По итогам I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.

Наибольшая доля вложений пришлось на площадки под девелопмент – доля сегмента в структуре инвестирования в I–III кварталах 2022 года составила 45%. При этом относительно прошлого года абсолютная величина вложений снизилась на 27%, если в январе – сентябре 2022 года объем инвестиций составил 112,7 млрд руб., то годом ранее показатель составлял 155,3 млрд руб. Значимый вклад в такой результат привнесли региональные девелоперы, которые активно осваивают рынки Москвы и Санкт-Петербурга. Крупнейшей сделкой в сегменте остается приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса. Второй по объему сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра "Кожевники", где также планируется строительство жилого комплекса.

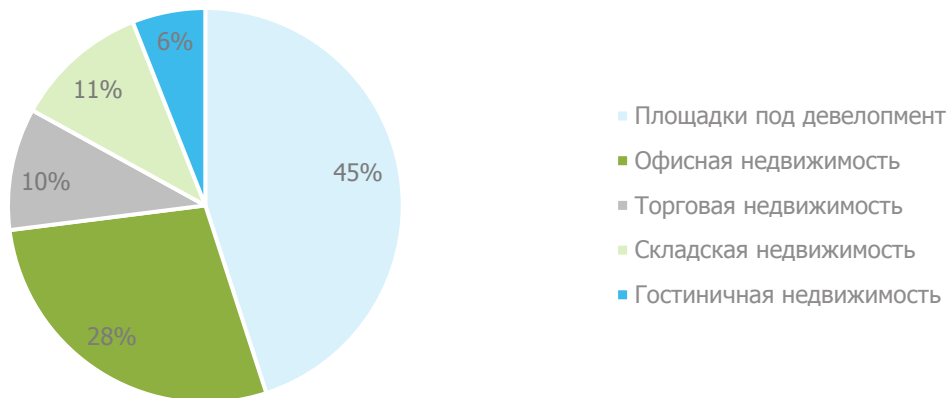
Второе место с долей в 28% заняла офисная недвижимость, которая также оказалась лидером по росту объемов инвестиций. Объем вложений вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым годом и составил 70,8 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является продажа бизнес-центра "Арма" (15–17,5 млрд руб.). Также в III квартале был продан бизнес-центр "Воздвиженка", который ранее

<sup>27</sup><https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022>

принадлежал китайской Fosun (13–15 млрд руб.). Более того, был зафиксирован ряд крупных сделок с конечными пользователями в Санкт-Петербурге.

Третье место и 11% вложенных средств пришлось на сегмент складской недвижимости, в который было инвестировано более 26 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является покупка VS Real Estate четырех блоков в логопарке "Ориентир Юг" (6–8 млрд руб.).

**Рисунок 5.1. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам, I–III кв. 2022 г.**

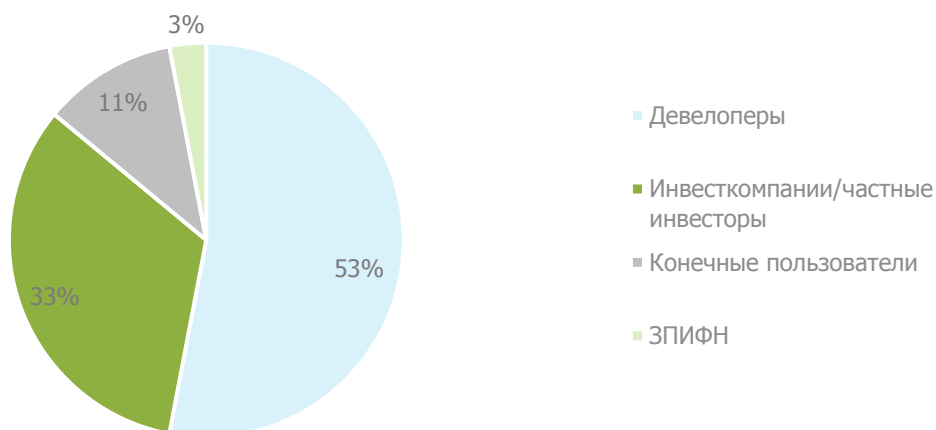


Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022>

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I–III кварталов 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.

В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля при этом снизилась по сравнению с прошлым годом: 53% против 66% в I–III кв. 2021 года. На втором месте расположились инвестиционные компании и частные инвесторы, на которых пришлось 33% вложенных средств против 29% годом ранее. Существенно выросла активность конечных пользователей: если в I–III кв. 2021 года они составляли всего 2% в общем объеме инвестиций, то сейчас показатель составил 11%. В основном такое увеличение произошло за счет сделок с офисами и складами конечных пользователей в Москве и Санкт-Петербурге.

**Рисунок 5.2. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов, I–III кв. 2022 г.**



Источник: <https://kf.expert/publish/rynok-investiczij-3-kvartal-2022>

Ставка капитализации для торговых объектов по итогам I–III кварталов 2022 г. года составляет 9,5-11%, для офисных объектов — 9-10%, для складских объектов — 10-11%.

### 5.3.2. Выводы

- Объем инвестиций в недвижимость РФ в I–III кв. 2022 составил 248,6 млрд руб. – на 4% больше, чем годом ранее.
- Лидирующий сегмент в структуре инвестирования – площадки под девелопмент с долей в 45%.
- Существенно вырос объем вложений в офисную недвижимость – 70,8 млрд руб. против 28,5 млрд руб. годом ранее.
- По итогам I–III кварталов 2022 года доля Москвы в структуре спроса выросла с 60% до 73%. Доля Санкт-Петербурга составила 21% против 36% годом ранее, а доля регионов выросла с 5% до 6%.
- В структуре инвестиций по профилю инвестора доля девелоперов снизилась по сравнению с прошлым годом: 53% против 66% в I–III кв. 2021 года.
- По итогам I–III кварталов доля иностранных инвесторов не превысила 3,6% от общего объема вложений.
- Ставка капитализации для торговых объектов по итогам I–III кварталов 2022 г. года составляет 9,5-11%, для офисных объектов — 9-10%, для складских объектов — 10-11%.

### 5.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>28</sup>

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:<sup>29</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;

<sup>28</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

<sup>29</sup> [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 5.2. Классификация рынков недвижимости**

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

Источник: [https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz\\_rynka\\_obekta\\_otsenki](https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki)

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

## 5.5. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 г.<sup>30</sup>

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

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

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

Основные ценообразующие факторы для торговых помещений приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.3. Основные ценообразующие факторы для торговых помещений**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
1	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право долевой собственности/право аренды	Как правило, равна 0%	—
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Как правило, равна 0%	—
3	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Как правило, равна 0%	—
4	Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-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.; Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 31, ноябрь 2022г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.
5	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Дата предложения	Не используется в расчетах	—
6	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Район, станция метро	2,70%/+5,39%	Анализ рынка ( <a href="https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_58">https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_58</a> ) 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 -

<sup>30</sup> <https://nikoliers.ru/analytics#!tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость;>  
[https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5;](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5) <https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2022>

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Диапазон	Источник
				к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
8	Линия домов	1-ая линия/ 2-я линия	-20,00%/+25,00%	Информационно-аналитический портал СтатРиелт
9	Общая площадь объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости	Индивидуально для каждого объекта	Аналитический портал СтатРиелт
10	Тип объекта недвижимости	Встроенное/ОСЗ	-11,00%/+12,36%	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	-7,00%/+7,00%	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.; Информационно-аналитический портал СтатРиелт
15	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная /плохая	Как правило, равна 0%	—
16	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Как правило, равна 0%	—
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение	Не используется в расчетах	—
18	Состояние/уровень отделки	Наличие/отсутствие отделки, уровень отделки	Не используется в расчетах	—

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.5.2. Классификации торговой недвижимости

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

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

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

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".

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

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокрыжные. 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 суперокрыжного 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>31</sup>** — в данных центрах торговлю осуществляют предприятия, специализирующиеся на всевозможных товарах для дома.

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

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

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

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

**Таблица 5.4. Классификация торговых центров в зависимости от общей площади и зоны охвата**

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

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.5. Классификация торговых центров в зависимости от специализации**

№ п/п	Тип	Концепция	Якорь	Арендаторы	Примеры
1	Пауэр-центр	85% от GLA – 3–5 якорей узкой направленности	3–5 якорей-дискаунтеров	Торговые галереи в прикассовых зонах, атриумах, рядом с лифтовыми холлами (магазины аксессуаров, подарков, косметики, аптека; услуги: химчистка, турагентство)	Вэймарт
2	Центр моды (Fashion Center)	Торговая галерея одежды 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>32</sup>	Магазины преимущественной одной категории товаров	Совокупность магазинов одной направленности	В зависимости от площади центра соответствуют арендаторам центров классификации 1	Аэробус (детские товары), Гранд, Арфа (мебель), Твой Дом, Мандарин

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

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

### 5.5.3. Общее состояние рынка

Июль — сентябрь 2022 г. в Московском регионе не был ознаменован открытиями крупноформатных торговых центров. В то же время в III квартале 2022 г. был открыт новый интересный проект — МФК "Солнце Москвы" (GLA 18 000 кв. м). Средний уровень вакантности в Москве в III квартале 2022 г. составил 13,9%.<sup>33</sup>

Снижение покупательской способности и трафика, уход иностранных брендов, повышение операционных издержек магазинов и прекращение открытия новых точек — все это будет крайне болезненным для торговых центров, особенно крупных. Особняком могут стоять стрит-ритейл вне центральных торговых улиц. Проекты стрит-ритейла более устойчивы к нынешнему кризису, из этого сегмента не ушли арендаторы так массово, как из торговых центров. Поэтому стрит-ритейл не ждет значительное проседание ни по ставкам, ни по вакансиям.

**Таблица 5.6. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам III квартала 2022 года**

Показатель	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Общее количество площадей, млн кв. м	7,4	7,7	8,0
Новое предложение, тыс. кв. м	14,5	0	18,0
Количество открытых ТЦ, шт.	2	0	1
Уровень вакантности, %	8,6	9,7	13,9
Обеспеченность площадями, кв. м на 1 000 человек	653	669	640

Источник: <https://colliers.agency/analytics>

На смену ажиотажному потребительскому спросу в I квартале текущего года пришла сберегательная модель потребления. Если в первом полугодии, ввиду стремительного роста цен, высокой волатильности курса валют, а также сокращения импорта и приостановки деятельности иностранных производителей внутри страны, население старалось закрыть потребность в товарах долгосрочного потребления из-за возникновения риска их дефицита, то в III квартале с учетом новой волны неопределенности и геополитических катаклизмов потребители перешли в режим сохранения денежных накоплений.

В периоды анонсов иностранными брендами о приостановке деятельности на территории РФ в первом полугодии индекс посещаемости демонстрировал положительную динамику. Однако в III квартале текущего года существенная часть иностранных операторов в режиме "на паузе" объявила об окончательном уходе и прекращении деятельности на территории страны, ввиду чего наблюдалось снижение интереса к посещению торговых объектов столицы. Увеличение деловой активности в первую неделю сентября, а также начало нового учебного года способствовали росту посещаемости торговых центров Москвы. Однако в последней декаде сентября потребительская активность вновь показала замедление ввиду нового геополитического обострения. Аналитики ожидают увеличение посещаемости торговых объектов столицы в условиях стабилизации обстановки и адаптации населения к новым экономическим реалиям. Несмотря на возникающие для отрасли вызовы, отмечаются открытия новых уникальных проектов, к которым можно отнести знаковый объект на карте столицы — МФК "Солнце Москвы".

Торговые центры районных и окружных форматов демонстрируют большую устойчивость к кризисным факторам в отличие от суперрегиональных и региональных объектов, т. к. ориентированы в большей степени на FMCG и меньше зависят от арендаторов из "проблемного списка".

<sup>33</sup> <https://colliers.agency/analytics>

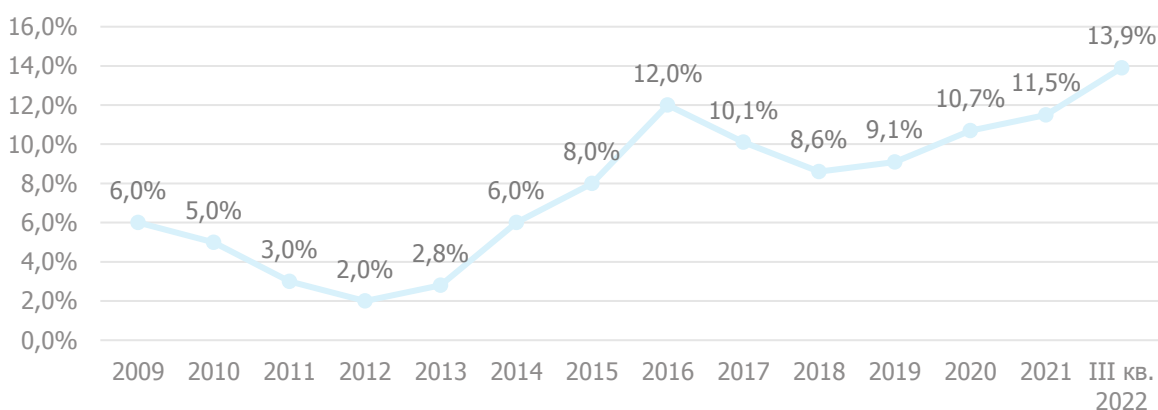
#### 5.5.4. Предложение

Геополитические события, произошедшие в I квартале 2022 г., по силе своего воздействия могут превзойти даже те эффекты, которые оказала пандемия COVID-19 на рынок торговой недвижимости России.

Июль — сентябрь 2022 г. в Московском регионе не был ознаменован открытиями крупноформатных торговых центров. В то же время в III квартале 2022 г. был открыт новый интересный проект — МФК "Солнце Москвы" (GLA 18 000 кв. м). Уникальный комплекс стал частью новой развлекательной инфраструктуры, включающей крупнейшее в Европе колесо обозрения высотой 140 м. Для сравнения: высота знаменитого London Eye — 135 м, а Grande Rouede Paris — 96 м. В составе комплекса кроме торговой галереи имеется многозальный кинотеатр, а также гастрономический кластер и рестораны. МФК располагается рядом с крупнейшим выставочным комплексом и парком ВДНХ и призван стать новой точкой притяжения горожан.

Средний уровень вакантности Московского региона по итогам III квартала 2022 г. составил 13,9% (без учета иностранных брендов, приостановивших работу магазинов на территории РФ). В крупноформатных торговых центрах уровень вакантности находится в диапазоне от 3% до 19%, где также не учитывались магазины, временно приостановившие операционную деятельность в России. Доля занимаемых помещений с арендаторами "на паузе" в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 4–30%.

**Рисунок 5.3. 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>; <https://colliers.agency/analytics>

#### 5.5.5. Спрос

Приостановка деятельности иностранных брендов, являющихся ключевыми арендаторами, в первую очередь повлияла на проходимость и финансовые показатели крупноформатных торговых центров. По оценкам аналитиков, доля иностранных ритейлеров "на паузе" в столичных торговых объектах варьируется от 1% GLA в малоформатных ТЦ и до 30% GLA в суперрегиональных. Ряд компаний-собственников торговых центров заняли проактивную позицию в ротации арендаторов, где одним из пионеров по замене закрытых брендов на новых востребованных ритейлеров стал ТЦ Афимолл Сити.

**Таблица 5.7. Примеры ротации арендаторов взамен ушедших иностранных брендов**

Старый арендатор	Новый арендатор	Профиль	ТЦ
Zara Home	Слепая Курица	Обувь	Афимолл Сити
Zara Men	Tezenis, BY	Fashion	Афимолл Сити
Zara + Zara Kids	Charuel, 2MOOD, ЕМКА, Mavelty	Fashion	Афимолл Сити
Stradivarius	Williams Et Oliver	Товары для дома/интерьера	Афимолл Сити

Старый арендатор	Новый арендатор	Профиль	ТЦ
Mothercare	Crockid	Детские товары	АфимоллСити
Jysk	Порядок	DIY	Небо

Источник: <https://nikoliers.ru/analytics#!/tfeeds/993274600951/c/Торговая%20недвижимость>

Ввиду ухода с рынка ряда иностранных брендов некоторые российские торговые сети заявили о своей экспансии и расширении форматов магазинов. "Теремок", "Л'Этуаль", Adamasi 585\*Diamonds нацелены на количественное расширение магазинов, а к 2023 г. открыть магазины в новом формате (товары для дома) планирует бренд Lime. Группа компаний "Ташир" в июле запустила новую сеть товаров для дома Zebra Home.

Melon Fashion Group планируют открытие 250 новых магазинов. В ассортименте бренда Zarina появится категория мужской одежды, под маркой befree помимо женской одежды будут представлены белье, спортивная одежда и обувь. В ассортиментную матрицу бренда Sela вернется категория одежды baby0+.

Согласно открытым данным службы государственной статистики г. Москвы, за первые восемь месяцев 2022 г. оборот розничной торговли в Москве составил 3 964 млрд руб., или 93,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Снижение товарооборота связано с тенденцией экономии средств населением после ажиотажного спроса потребителей на некоторые категории товаров длительного хранения в первом полугодии текущего года в условиях анонсов ритейлерами приостановки деятельности на территории РФ. Сохраняющаяся неопределенность влияет на характер потребления населением — данный тренд, вероятно, сохранится в среднесрочной перспективе.

За первые восемь месяцев 2022 г. динамика оборота общественного питания в Москве показала отрицательный рост и составила –1,9% (242 млрд руб.) в сравнении с аналогичным периодом 2021 г.

По оценкам аналитиков, отмечающийся тренд снижения оборота общественного питания Москвы в свете продолжающейся геополитической неопределенности и последних событий является результатом перехода населения к сберегательной модели поведения и сокращения трат, в особенности в разрезе импульсного ритейла, а также расходов на питание в кафе и ресторанах.

Если говорить о сентябрьских изменениях, то дополнительными факторами, стимулирующими сокращение общепита, могут стать такие явления, как отток активной части городского населения в связи с последними событиями, особенно в крупных деловых кластерах города, увеличение показателя "фудкост", который отображает себестоимость блюд, а также в целом сокращение реальных доходов населения.

### 5.5.6. Финансовые условия

Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта. Максимальные базовые ставки аренды, несмотря на определенное изменение, также приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для "островной" торговли в действующих крупных объектах с высоким трафиком и могут достигать 180 тыс. руб./кв. м/год, в районных – до 100 тыс. руб./кв. м/год, минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов. Так, в крупных концептуальных ТЦ ставки выросли из-за качества сделок по причине сокращения стока предложения по строящимся проектам. Сейчас основной объем сделок – это ротация и площадки с отделкой, поэтому ставка аренды на такие помещения значительно выше, чем в shell&core, по которым ранее заключались основные сделки. В районных ТЦ (до 10 лет) наблюдается обратная тенденция: основное предложение состоит из shell&core помещений, по которым сейчас предоставляют скидки на ремонт, поэтому в таких объектах коммерческое предложение ниже.



**Таблица 5.8. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)**

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
<b>Центральный</b>	<b>5 807</b>	<b>203 390</b>	<b>38 803</b>
Бульварное Кольцо	6 184	203 390	50 068
Бульварное Кольцо–Садовое	5 912	185 648	41 169
Садовое Кольцо–ТТК	5 871	178 296	32 958
ТТК–ЧТК	5 807	119 756	23 615
<b>Западный</b>	<b>5 231</b>	<b>171 264</b>	<b>22 141</b>
Садовое Кольцо–ТТК	7 021	171 264	28 057
ТТК–ЧТК	5 704	121 978	23 878
ЧТК–МКАД	5 231	108 957	20 351
Вне МКАД	5 662	87 692	18 879
<b>Северо-Восточный</b>	<b>5 400</b>	<b>152 000</b>	<b>20 968</b>
Садовое Кольцо–ТТК	8 972	152 000	23 671
ТТК–ЧТК	5 581	150 972	21 894
ЧТК–МКАД	5 479	130 845	20 984
Вне МКАД	5 400	46 894	15 178
<b>Северный</b>	<b>5 000</b>	<b>159 249</b>	<b>21 129</b>
Садовое Кольцо–ТТК	6 249	159 249	24 278
ТТК–ЧТК	5 000	150 462	23 298
ЧТК–МКАД	5 174	149 651	19 032
<b>Юго-Западный</b>	<b>5 000</b>	<b>184 616</b>	<b>24 015</b>
ТТК–ЧТК	6 154	184 616	26 195
ЧТК–МКАД	7 734	121 683	21 089
Вне МКАД	5 000	107 823	20 794
<b>Северо-Западный</b>	<b>4 946</b>	<b>110 453</b>	<b>23 871</b>
ТТК–ЧТК	9 931	110 453	26 177
ЧТК–МКАД	5 176	107 562	22 782
Вне МКАД	4 946	101 586	20 795
<b>Восточный</b>	<b>4 271</b>	<b>161 362</b>	<b>19 593</b>
ТТК–ЧТК	5 813	161 362	21 058
ЧТК–МКАД	4 934	144 627	19 452
Вне МКАД	4 271	99 824	18 576
<b>Южный</b>	<b>5 213</b>	<b>146 824</b>	<b>20 376</b>
Садовое Кольцо–ТТК	6 723	146 824	21 289
ТТК–ЧТК	5 571	142 946	21 768
ЧТК–МКАД	5 213	140 351	18 065
<b>Юго-Восточный</b>	<b>5 098</b>	<b>155 556</b>	<b>19 151</b>
Садовое Кольцо–ТТК	6 623	142 723	19 583
<b>ТТК–ЧТК</b>	<b>5 319</b>	<b>155 556</b>	<b>19 978</b>
ЧТК–МКАД	5 098	130 578	18 957
Вне МКАД	5 284	80 361	19 032
<b>Зеленоградский</b>	<b>6 000</b>	<b>60 351</b>	<b>16 125</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>4 260</b>	<b>100 000</b>	<b>16 983</b>
<b>Троицкий</b>	<b>4 372</b>	<b>31 646</b>	<b>12 903</b>

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в независимости от формата и класса помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 19 978 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 319 до 155 556 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 5.9. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)<sup>34</sup>**

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
В целом по городу	4 260	203 390	26 312
≤ 50	4 591	203 390	46 376
> 50 ≤ 100	4 472	190 493	38 571
> 100 ≤ 200	4 296	168 315	29 723
> 200 ≤ 300	4 784	173 978	28 251
> 300 ≤ 500	4 518	123 173	24 051
<b>&gt; 500 ≤ 1000</b>	<b>4 260</b>	<b>149 068</b>	<b>20 276</b>
> 1000 ≤ 3000	5 648	89 034	19 816
> 3000 ≤ 5000	6 793	37 845	17 325
> 5000 ≤ 10 000	7 945	35 078	17 092
> 10 000	15 624	52 905	18 960

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 20 276 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 260 до 149 068 руб./кв. м/год без НДС.

**Таблица 5.10. Ставки аренды на помещения торгового назначения по форматам ТЦ. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв. м/год (без НДС)**

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка
Суперрегиональный	5 267	102 879	28 034
Региональный	5 712	118 462	22 143
Окружной	5 844	132 673	19 643
Районный	6 932	124 176	21 523
Микрорайонный	6 264	122 547	25 183
Специализированный	8 143	60 327	21 754

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения, расположенные в микрорайонных ТЦ, составляет 25 183 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 6 264 до 122 547 руб./кв. м/год без НДС.

<sup>34</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

**Таблица 5.11. Диапазоны запрашиваемых арендных ставок по торговым коридорам Москвы 3 кв. 2022 г.<sup>35</sup>**

Торговые коридоры	Диапазоны ставок аренды, руб./кв. м/год (без учета НДС)
<b>Основные торговые коридоры</b>	
1-я Тверская-Ямская ул.	19 835-163 637
Арбат ул.	16 000-216 000
Большая Никитская ул.	31 510-127 835
Большая Дмитровка ул.	20 000-151 267
Большая Полянка ул.	19 903-139 535
Грузинский Вал ул.	19 456-237 175
Красная Пресня ул.	28 724-175 825
Мясницкая ул.	22 452-166 774
Никитский б-р	29 216-75 471
Новый Арбат ул.	23 077-212 500
Остоженка ул.	40 507-141 573
Петровка ул.	23 000-126 000
Покровка ул.	33 420-288 000
Пятницкая ул.	24 695-197 719
Столешников пер.	28 024-168 729
Тверская ул.	22 311-305 732
Цветной б-р	37 022-340 909
<b>Торговые коридоры Садового кольца</b>	
Валовая ул.	29 630-137 924
Земляной Вал ул.	19 992-100 524
Садовая-Кудринская ул.	22 195-127 892
<b>Торговые магистрали</b>	
Комсомольский пр-т	20 027-183 400
Кутузовский пр-т	21 985-87 715
Ленинский пр-т	19 072-109 279
Мира пр-т	12 000-134 388

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

Средняя цена предложения для торговых помещений в Юго-Восточного административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 172 538 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 62 518 до 514 739 руб./кв. м без НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

**Таблица 5.12. Цены предложения помещений торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)**

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
<b>Центральный</b>	<b>36 666</b>	<b>3 015 564</b>	<b>352 132</b>
Бульварное Кольцо	78 341	3 015 564	495 729
Бульварное Кольцо—Садовое	71 537	2 879 276	426 905

<sup>35</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.

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
Садовое Кольцо–ТТК	36 666	2 534 187	298 740
ТТК–ЧТК	67 241	694 616	284 896
<b>Западный</b>	<b>45 883</b>	<b>1 159 593</b>	<b>204 879</b>
Садовое Кольцо–ТТК	71 538	957 251	341 683
ТТК–ЧТК	50 371	1 159 593	260 861
ЧТК–МКАД	45 883	1 108 915	175 693
Вне МКАД	52 783	624 126	165 936
<b>Северный</b>	<b>46 250</b>	<b>916 666</b>	<b>219 718</b>
Садовое Кольцо–ТТК	90 361	916 666	269 727
ТТК–ЧТК	51 940	899 361	259 461
ЧТК–МКАД	46 250	807 139	177 813
<b>Северо-Восточный</b>	<b>38 696</b>	<b>1 112 605</b>	<b>187 471</b>
Садовое Кольцо–ТТК	92 664	762 047	201 089
ТТК–ЧТК	40 163	1 112 605	223 683
ЧТК–МКАД	38 696	912 637	178 462
Вне МКАД	57 395	216 451	132 572
<b>Восточный</b>	<b>51 450</b>	<b>1 087 963</b>	<b>163 187</b>
ТТК–ЧТК	72 619	924 617	211 673
ЧТК–МКАД	55 279	1 087 963	158 461
Вне МКАД	51 450	403 681	143 845
<b>Юго-Западный</b>	<b>41 666</b>	<b>1 348 837</b>	<b>213 518</b>
ТТК–ЧТК	52 946	1 348 837	262 315
ЧТК–МКАД	69 251	1 194 728	181 351
Вне МКАД	41 666	824 012	158 745
<b>Юго-Восточный</b>	<b>34 724</b>	<b>1 389 891</b>	<b>155 571</b>
Садовое Кольцо–ТТК	54 183	703 874	183 517
<b>ТТК–ЧТК</b>	<b>62 518</b>	<b>514 739</b>	<b>172 538</b>
ЧТК–МКАД	34 724	1 389 891	146 657
Вне МКАД	60 361	617 331	152 793
<b>Зеленоградский</b>	<b>50 451</b>	<b>424 070</b>	<b>185 673</b>
<b>Северо-Западный</b>	<b>55 375</b>	<b>712 775</b>	<b>170 364</b>
ТТК–ЧТК	73 805	712 775	174 628
ЧТК–МКАД	55 375	693 617	180 461
Вне МКАД	64 818	389 461	164 518
<b>Южный</b>	<b>34 134</b>	<b>1 155 751</b>	<b>192 561</b>
Садовое Кольцо–ТТК	59 162	1 155 751	238 451
ТТК–ЧТК	72 516	962 583	192 626
ЧТК–МКАД	34 134	606 794	176 426
<b>Новомосковский</b>	<b>51 746</b>	<b>499 000</b>	<b>176 827</b>
<b>Троицкий</b>	<b>41 562</b>	<b>175 000</b>	<b>100 895</b>

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

**Таблица 5.13. Цены предложения на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Москва, 3 кв. 2022 г., руб./кв. м (без НДС)<sup>36</sup>**

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
В целом по Москве	34 134	3 015 564	231 873
≤ 50	37 035	3 015 564	581 342
> 50 ≤ 100	34 134	2 768 284	369 241
> 100 ≤ 200	35 956	2 089 573	301 436
> 200 ≤ 300	40 482	1 941 956	297 271

<sup>36</sup> Без учета объектов ММДЦ "Москва-Сити"

Диапазоны площадей, кв. м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена
> 300 ≤ 500	36 739	1 809 376	270 351
> 500 ≤ 1000	43 728	1 872 765	255 793
> 1000 ≤ 3000	37 910	936 456	220 561
> 3000 ≤ 5000	41 957	396 581	178 452
> 5000 ≤ 10 000	40 048	325 717	156 745
> 10 000	44 839	219 005	128 935

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения в среднем по Москве составляет 231 873 руб./кв. м без НДС и находится в диапазоне от 34 134 до 3 015 564 руб./кв. м без НДС.

По данным аналитиков, средневзвешенная цена предложения на помещения торгового назначения площадью от 500 до 1 000 кв. м составляет 255 793 руб./кв. м и находится в диапазоне от 43 728 до 1 872 765 руб./кв. м/год без НДС.

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

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

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

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	370 000 000	1132,1	326 826	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1132_m_2352536079">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1132_m_2352536079</a>	Используется в расчете
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, бульв. Жулебинский, д.15	153 000 000	660	231 818	<a href="https://zдание.info/2452/2487/object/11191">https://zдание.info/2452/2487/object/11191</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки (расположен за пределами МКАД). Не используется в качестве аналога
3	г. Москва, Люблинская ул., д. 165, к. 3	330 000 000	1070,2	308 354	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279603196/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279603196/</a>	Используется в расчете
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 12к2	280 000 000	1 109,00	252 480	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280662895/">https://www.cian.ru/sale/commercial/280662895/</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Рязанский пр-т, 34к2	280 000 000	1 383,20	202 429	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_13832_m2torgovoe_pomeschenie_obschepit_na_1842027232">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_13832_m2torgovoe_pomeschenie_obschepit_na_1842027232</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 19к1	186 000 000	965	192 746	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_965_m_2224411604">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_965_m_2224411604</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, кв. м	Цена предложения объекта, руб./кв. м с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
7	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 29	297 000 000	1 047,70	283 478	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045</a>	Используется в расчете
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 57К3	84 200 000	136,6	616 398	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273518121/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273518121/</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Кузьминки, кв-л. Волжский Бульвар 114А, к. 1	270 000 000	2 500,00	108 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2500.00_m_2264063226">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2500.00_m_2264063226</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. Трофимова, д. 32 корпус 1	105 000 000	447,4	234 689	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_ryadom_s_metro_2026491441">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_ryadom_s_metro_2026491441</a>	Объект-аналог значительно отличается по площади от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Лермонтовский просп., 2К1	290 000 000	1 475,00	196 610	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258940653/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258940653/</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Кухмистерова, 20к 2	168 000 000	930	180 645	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255168903/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255168903/</a>	Объект-аналог удален от объекта оценки. Не используется в качестве аналога
13	г. Москва, Совхозная ул., 8Б	129 900 000	486	267 284	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280555299/">https://www.cian.ru/sale/commercial/280555299/</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 108,0 до 616,0 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

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

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

п/п	Месторасположение	Ставка аренды, руб./месяц с НДС	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/год с НДС	Ссылка на источник информации
1	г. Москва, ВАО, р-н Вешняки, Вешняковская ул., 39Бс1	899 998	356	30 337	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnaya_psn_pl_356_m2_m_vyhin_o_v_2198167343">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnaya_psn_pl_356_m2_m_vyhin_o_v_2198167343</a>
2	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 1/2С2	980 100	198,4	59 280	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/280522270/">https://www.cian.ru/rent/commercial/280522270/</a>
3	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Хвалынский бул., 4К1	949 992	368	30 978	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249641105/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249641105/</a>
4	г. Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 1-я Новокузьминская ул., 21К2	1 100 000	359,5	36 718	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275327533/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275327533/</a>
5	г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино, ул. Верхние Поля, 32	160 000	77,1	24 903	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267839079/">https://www.cian.ru/rent/commercial/267839079/</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
6	г. Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 1/2	979 985	198	59 393	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/275728310/">https://www.cian.ru/rent/commercial/275728310/</a>
7	г. Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, 1-я Дубровская ул., 2	320 000	71	54 085	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/261851955/">https://www.cian.ru/rent/commercial/261851955/</a>
8	г. Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Белореченская ул., 14	450 000	250	21 600	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279415417/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279415417/</a>
9	г. Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, ул. Генерала Кузнецова, 18К1	6 100 000	1185	61 772	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/267416051/">https://www.cian.ru/rent/commercial/267416051/</a>
10	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Юных Ленинцев, 7	700 010	268,1	31 332	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/273643736/">https://www.cian.ru/rent/commercial/273643736/</a>
11	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Грайвороновская ул., 16К1	550 000	209	31 579	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/268858764/">https://www.cian.ru/rent/commercial/268858764/</a>
12	г. Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Волгоградский просп., 57	150 000	48,5	37 113	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/279090689/">https://www.cian.ru/rent/commercial/279090689/</a>
13	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. 8-я Текстильщиков, 9	145 000	82	21 220	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/276136328/">https://www.cian.ru/rent/commercial/276136328/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 21,6 до 61,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 38,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 18,0 до 51,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 32,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

### 5.5.8. Основные выводы

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

- В III квартале 2022 г. был открыт новый проект — МФК "Солнце Москвы" (GLA 18 000 кв. м).
- Средний уровень вакантности в Москве в III квартале 2022 г. составил 13,9%.
- Доля занимаемых помещений с арендаторами "на паузе" в суперрегиональных проектах варьируется в диапазоне 4–30%.
- На смену ажиотажному потребительскому спросу в I квартале текущего года пришла сберегательная модель потребления.
- Согласно открытым данным службы государственной статистики г. Москвы, за первые восемь месяцев 2022 г. оборот розничной торговли в Москве составил 3 964 млрд руб., или 93,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Ставки аренды на помещения в торговых центрах претерпели изменения под влиянием геополитической ситуации и показали изменения в зависимости от формата объекта.
- Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составляет 19 978 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 319 до 155 556 руб./кв. м/год без НДС.
- По данным аналитиков, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м составляет 20 276 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 260 до 149 068 руб./кв. м/год без НДС.

- Цена предложения 1 кв. м торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 108,0 до 616,0 тыс. руб./кв. м с НДС. Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.
- Ставка аренды торгового объекта в районе расположения объекта оценки варьируется в диапазоне от 21,6 до 61,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 38,5 тыс. руб./кв. м/год с НДС) или от 18,0 до 51,5 тыс. руб./кв. м/год без НДС (средневзвешенное значение ставки составляет 32,1 тыс. руб./кв. м/год без НДС). Разброс цен обусловлен локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

## 5.6. Анализ рынка земельных участков г. Москвы по итогам III квартала 2022 г.<sup>37</sup>

### 5.6.1. Сегментация земель

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

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

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

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

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

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

<sup>37</sup> <https://analytics.brn.media/edition5801/article5823.html>; <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://stroim.mos.ru/news/chislo-ziemiel-nykh-auksionov-v-moskvie-uvielichilos-v-dva-raza>



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.

### 5.6.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка

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

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

Основные ценообразующие факторы для земельных участков приведены ниже.

**Таблица 5.16. Основные ценообразующие факторы для земельных участков**

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
1	Наличие (отсутствие) ветхих строений	Отсутствует/присутствует	-8,00%/+8,70%	Информационно-аналитический портал "Statrliet" <a href="https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda">https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda</a>
2	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности/право аренды	-14,00%/+16,28%	Информационно-аналитический портал "Statrliet" <a href="https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda">https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda</a>
3	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные/нетипичные для данного сегмента рынка	Не применяется в расчете	—
4	Условия продажи (предложения)	Рыночные/не рыночные	Не применяется в расчете	—
5	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг/без торга	-12,00%/-9,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 31, ноябрь 2022г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.
6	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-12,58%/+14,50%	Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича
7	Местоположение	Район города	-6,16%/+10,59%	Анализ рынка ( <a href="https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_58">https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_58</a> ) и расчеты АО "НЭО Центр"
8	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком, от 5 до 10 мин. пешком, от 10 до 15 мин. пешком, от 15 до 20 мин. пешком,	Индивидуально для каждого объекта	Экономический научный журнал "Оценка инвестиций". Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы

№ п/п	Ценообразующие факторы	Характеристика	Границы диапазона корректировок, %	Источник
		от 20 до 25 мин. пешком, от 25 до 30 мин. пешком		и Московской области. Выпуск №3. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Дата выпуска - 2020 г.
9	Линия расположения	1-ая линия, 1-я линия (внутриквартально)	-11,00%/+12,36%	Информационно-аналитический портал "Statrielt"  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda</a>
10	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов /Земли промышленности	Не применяется в расчете	–
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Коммерческие земли/ИЖС/ЛПХ/Под производство	Не применяется в расчете	–
12	Общая площадь объекта	-	-1,09%/+34,01%	Информационно-аналитический портал "Statrielt"  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda</a>
13	Транспортная доступность	Хорошая/удовлетворительная/плохая	Не применяется в расчете	–
14	Инфраструктура	Развитая/отсутствует	Не применяется в расчете	–
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация	-28,43%/-14,51%	Информационно-аналитический портал "Statrielt"  <a href="https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda">https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 5.6.3. 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.

#### 5.6.4. Предложение

Состояние первичного земельного рынка радикально изменилось с начала века. Количество незастроенных земельных участков уменьшается с каждым годом. За 22 года предложение сократилось в 7 раз.

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

В настоящее время рынок земли коммерческого назначения в Москве представлен точечными участками, свободными от застройки, а также участками, которые находятся в процессе редевелопмента.

Редевелопмент — процесс перепрофилирования объекта недвижимости под новое направление. Он позволяет вдохнуть новую жизнь в старые заброшенные промышленные зоны или коммерческую недвижимость, перезагрузив их под нужды города.

Основные трудности при Редевелопменте возникают при изменении назначения: это может повлечь высокие затраты.

Несмотря на высокую плотность застройки, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Так называемые промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики. На текущий момент в Москве в редевелопменте задействована 31 зона.

Промзоны занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории "старой" Москвы. В вопросе реновации своего "ржавого пояса" столица пошла двумя путями: городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий, переориентировав их на инновационное экологически чистое производство или размещение объектов науки.

Повышая мощности производственных предприятий, правительство Москвы создает новые рабочие места рядом с жильем на периферии города и, как следствие, уменьшает загруженность дорог. По состоянию на май 2022 года в Центральном округе города сосредоточено 40% рабочих мест Москвы, притом, что проживает там только 8% населения.

Реорганизация промзон также позволяет обеспечить горожан дополнительными жилыми площадями, объектами соцкультбыта (социального, культурного и бытового назначения), дорогами и парковками. Все это может быть размещено на бывших промышленных территориях. В основе обновления этих городских территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

Позиция столичных властей по редевелопменту промзон заключается в том, что плотность застройки не должна превышать 25 тыс. кв. метров на гектар, при этом половина будущего объема недвижимости должна приходиться на жилую застройку, а другая половина - на рабочие места.

### 5.6.5. Спрос

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

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

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

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

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

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

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

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

Заинтересованность бизнеса в участии в городских аукционах демонстрирует динамика реализации объектов.

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.

### 5.6.6. Финансовые условия

Рынок земельных участков под коммерческую застройку в Москве очень ограничен: представлены единичные предложения. 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.

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;
- 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.

### 5.6.7. 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 35,5 млн. руб./сот. (право долгосрочной аренды – с НДС).

**Таблица 5.17. Предложения по продаже земельных участков под коммерческую застройку в г. Москве**

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
1	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А	300 000 000	74,98	4 001 067	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_2453778178">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_2453778178</a>	Используется в расчете
2	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4	85 000 000	12,56	6 767 516	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/">https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/</a>	Используется в расчете
3	г. Москва, 3-ий Павловский пер., д. 28	105 000 000	21,46	4 892 824	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279088918/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279088918/</a>	Используется в расчете
4	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, д. 3	180 000 000	8	22 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/">https://www.cian.ru/sale/commercial/208900543/</a>	Объект-аналог расположен в ЦАО. Не используется в расчете
5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, ул. Земляной Вал, 59	390 000 000	11	35 454 545	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279689414/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279689414/</a>	ВРИ - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Не

№ п/п	Месторасположение	Цена предложения объекта, руб. с НДС	Площадь, сот.	Цена предложения объекта, руб./сот. с НДС	Ссылка на источник информации	Применимость
6	г. Москва, ул. Бутлерова, вл 17 Б	150 000 000	33	4 545 455	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/267799884/">https://www.cian.ru/sale/commercial/267799884/</a>	используется в расчете ВРИ - благоустройства территории без права застройки. Не используется в расчете
7	Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С4	85 000 000	12,56	6 767 516	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/">https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/</a>	На земельном участке офисное здание. Не используется в расчете
8	Москва, улица Сокольнический Вал	500 000 000	92	5 434 783	<a href="https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_1441069810">https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_1441069810</a>	ВРИ - под гостиницу. Не используется в расчете
9	г. Москва, ЮАО, р-н Орехово-Борисово Северное, Борисовский проезд, 14К2	177 000 000	22,64	7 818 021	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/278043389/">https://www.cian.ru/sale/commercial/278043389/</a>	Со зданием под магазин. Не используется в расчете.
10	г. Москва, ЮЗАО, р-н Бутово, Изюмская ул., 51к1с1	60 000 000	21	2 857 143	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/277413514/">https://www.cian.ru/sale/commercial/277413514/</a>	Расположен за МКАД. Не используется в расчете.
11	г. Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, Бартевская ул., вл35	90 000 000	15	6 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/273741362/">https://www.cian.ru/sale/commercial/273741362/</a>	Расположен за МКАД. Не используется в расчете.
12	г. Москва, улица Лобачевского, 130Г	360 000 000	68,7	5 240 175	<a href="https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_1587238449">https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_1587238449</a>	Со зданием под офис. Не используется в расчете.
13	г. Москва, Каширское шоссе, 25Б	750 000 000	82	9 146 341	<a href="https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_1441069814">https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_1441069814</a>	Имущественный комплекс (действующий фермерский рынок)

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

### 5.6.8. 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.
- 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 35,5 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>38</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>39</sup>.

---

<sup>38</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>39</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>40</sup>.

**Основные средства**<sup>41</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>42</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>43</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>44</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>45</sup>.

**Инвестиционное имущество**<sup>46</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>40</sup> IAS 38, п. 8.

---

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

---

<sup>42</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>43</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>44</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>45</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>46</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>47</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>48</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>49</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>50</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>51</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>52</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>53</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>47</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>48</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>49</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>50</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>51</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>52</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>53</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>54</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>55</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>56</sup>.

---

<sup>54</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>55</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

<sup>56</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>57</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>58</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>57</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда", п. 63

<sup>58</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>59</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>60</sup>.

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

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

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы оцениваемых основных средств представлены в разделе 3.5. настоящего Отчета.

### 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>61</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные

---

<sup>59</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 57.

<sup>60</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

<sup>61</sup> Фонд МСФО.

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>62</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>63</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>64</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>65</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>66</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>67</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>62</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>63</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>64</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>65</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>66</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>67</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>68</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>69</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>70</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>71</sup>.

---

<sup>68</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>69</sup> IFRS 13, п. 38.

---

<sup>70</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

---

<sup>71</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:<sup>72</sup>

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита<sup>73</sup>.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России<sup>74</sup>.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

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

## 6.6. Характеристика подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки<sup>75</sup>.

---

<sup>72</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

---

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

---

<sup>74</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

---

<sup>75</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 1.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки**, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки<sup>76</sup>.

### 6.6.1. Затратный подход

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения<sup>77</sup>.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан<sup>78</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>79</sup>.

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

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

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,

---

<sup>76</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 2.

---

<sup>77</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

---

<sup>78</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

---

<sup>79</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 20.

---

<sup>80</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.



гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях);

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание, воспроизводство или замещение объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства проводится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) в целях оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание, воспроизводство или замещение улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (-ы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При

этом в Отчете об оценке необходимо привести описание выбранного Оценщиком метода (-ов), позволяющее читателю Отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода (-ов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>81</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>82</sup>.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод<sup>83</sup> определения стоимости земли.

#### **6.6.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>84</sup>.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет

<sup>81</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №97), п. 25.

<sup>82</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

<sup>83</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С. В. Гриненко. — Таганрог: изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>84</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать<sup>85</sup>:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>86</sup>:

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 2 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

<sup>85</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

<sup>86</sup> Оценка недвижимости / Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

### 6.6.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод<sup>87</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>88</sup>:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)<sup>89</sup>.

При применении доходного подхода Оценщик учитывает следующие положения<sup>90</sup>:

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

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

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

---

<sup>87</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

<sup>88</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

<sup>89</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

<sup>90</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 2 к Отчету.

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

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

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

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

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

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

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

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

## 6.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

---

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

---

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

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

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

**Сравнительный подход** для оценки объектов оценки применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>91</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

---

<sup>91</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>92</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>93</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 стоимости права аренды земельного участка, на дату оценки производился сравнительным подходом. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

<sup>92</sup> Там же, п. 16.

<sup>93</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>94</sup>, к которому принадлежит объект оценки, за декабрь 2022 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2, Таблица 7.3). Для земельного участка в качестве объектов-аналогов признаются земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки. Для оцениваемого здания в качестве объектов-аналогов признаются здания (или помещения) торгового назначения, имеющие обременения в виде долгосрочных договоров аренды.

<sup>94</sup> Информационные интернет-порталы [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.



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

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

По состоянию на дату оценки, Исполнителем было выявлено 13 предложений по зданиям (или помещениям) торгового назначения в г. Москве (Таблица 5.14) и 13 предложений земельных участков, предназначенных под строительство коммерческой недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом (Таблица 5.17). Для определения рыночной стоимости оцениваемого здания Исполнитель использовал 4 объекта-аналога из всей выборки, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым зданием по следующим ценообразующим параметрам: местоположение, класс, общая площадь и техническое состояние. Также для определения рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки и объектам-аналогам, Исполнитель использовал 3 объекта-аналога. Информация о подобранных объектах-аналогах, была уточнена в процессе общения с представителями собственников. Все подобранные объекты-аналоги используются в расчетах при определении справедливой стоимости и представлены в таблице ниже (Таблица 7.2–Таблица 7.3).

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

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

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

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

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>95</sup>**

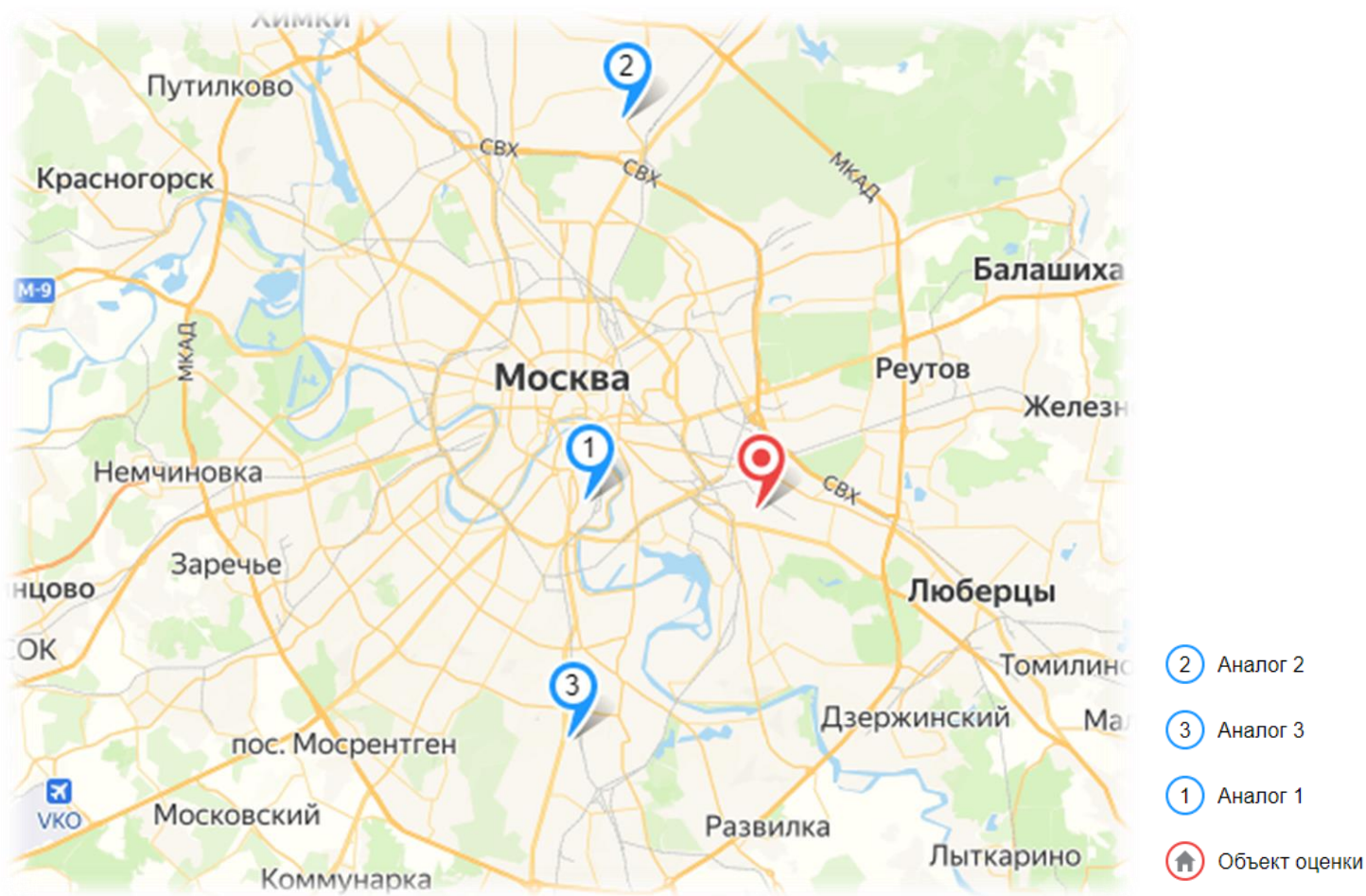
№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок многоугольной формы, предназначенный для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельный участок кад. номер: 77:05:0001004:15, право долгосрочной аренды площадь 21,460 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 105,0 млн руб. (с учетом НДС)	Земельный участок, общей площадью 12,56 сот. с кадастровым номером 77:02:0014008:48 прямоугольной формы, предназначенный для размещения объектов коммерческого назначения, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность, стоимость предложения составляет 85 млн руб. (НДС не облагается)	Земельный участок кад. номер: 77:05:0006005:2408, право долгосрочной аренды, площадь 74,98 сот., предназначенный для строительства коммерческих объектов, цена предложения 300,0 млн руб. (с учетом НДС)
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	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 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
7	Характеристики месторасположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7 ст. м. "Текстильщики" ЮВАО, р-н Текстильщики ЮВАО (ТТК-ЧТК)	г. Москва, 3-ий Павловский пер., д. 28 ст. м. "Серпуховская" ЮАО, р-н Даниловский ЮАО (СК-ТТК)	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4 ст. м. "Свиблово" СВАО, р-н Бабушкинский СВАО (ЧТК-МКАД)	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А ст. м. "Южная" ЮАО, р-н Чертаново Северное ЮАО (ЧТК-МКАД)
8	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-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)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных объектов)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов

<sup>95</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
					(размещения объектов розничной торговли)
12	Общая площадь земельного участка, сот.	13,40	21,46	12,56	74,98
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
17	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Действующие ТУ на все коммуникации (тепло, водоснабжение, водоотведение, электричество (с возможностью увеличения). Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
18	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	105 000 000	85 000 000	300 000 000
19	Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
20	Затраты на снос ветхих зданий на участке, руб. с НДС		9 130 435	7 391 304	26 086 957
21	Цена предложения земельного участка с учетом затрат на снос, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)		114 130 435	92 391 304	326 086 957
22	Цена предложения, руб./сотка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 318 287	7 355 996	4 348 986
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279088918/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279088918/</a> , т. +7 (985) 863-72-43	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/">https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/</a> , т. +7 (962) 361-60-26	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_75_sot._promn_oznacheniya_2453778178">https://www.avito.ru/moskva/zemeln_uchastki/uchastok_75_sot._promn_oznacheniya_2453778178</a> , т. +7 (958) 603-47-76

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода<sup>96</sup>**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения общей площадью 990,60 кв. м	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 1 070,2 кв. м. Арендаторы продуктовый магазин "Мираторг" и магазин "Смешные цены". Месячный арендный поток 2 350 000 руб. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 330,0 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 132,1 кв. м. Арендатор: сетевой общепит "KFC". Месячный арендный поток 1 950 000 рублей. Цена предложения 370 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое помещение площадью 486,0 кв. м. Арендатор федеральная сеть супермаркетов "Пятерочка". Месячный арендный поток 925 000 рублей. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 129,9 млн руб. с учетом НДС	Арендный бизнес - нежилое здание площадью 1 047,7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Лапы, ВкусВилл, Мясницкий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Расположен в окружении жилой застройки. Цена предложения 297 млн руб. с учетом НДС
3	Фотография объекта недвижимости					
4	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

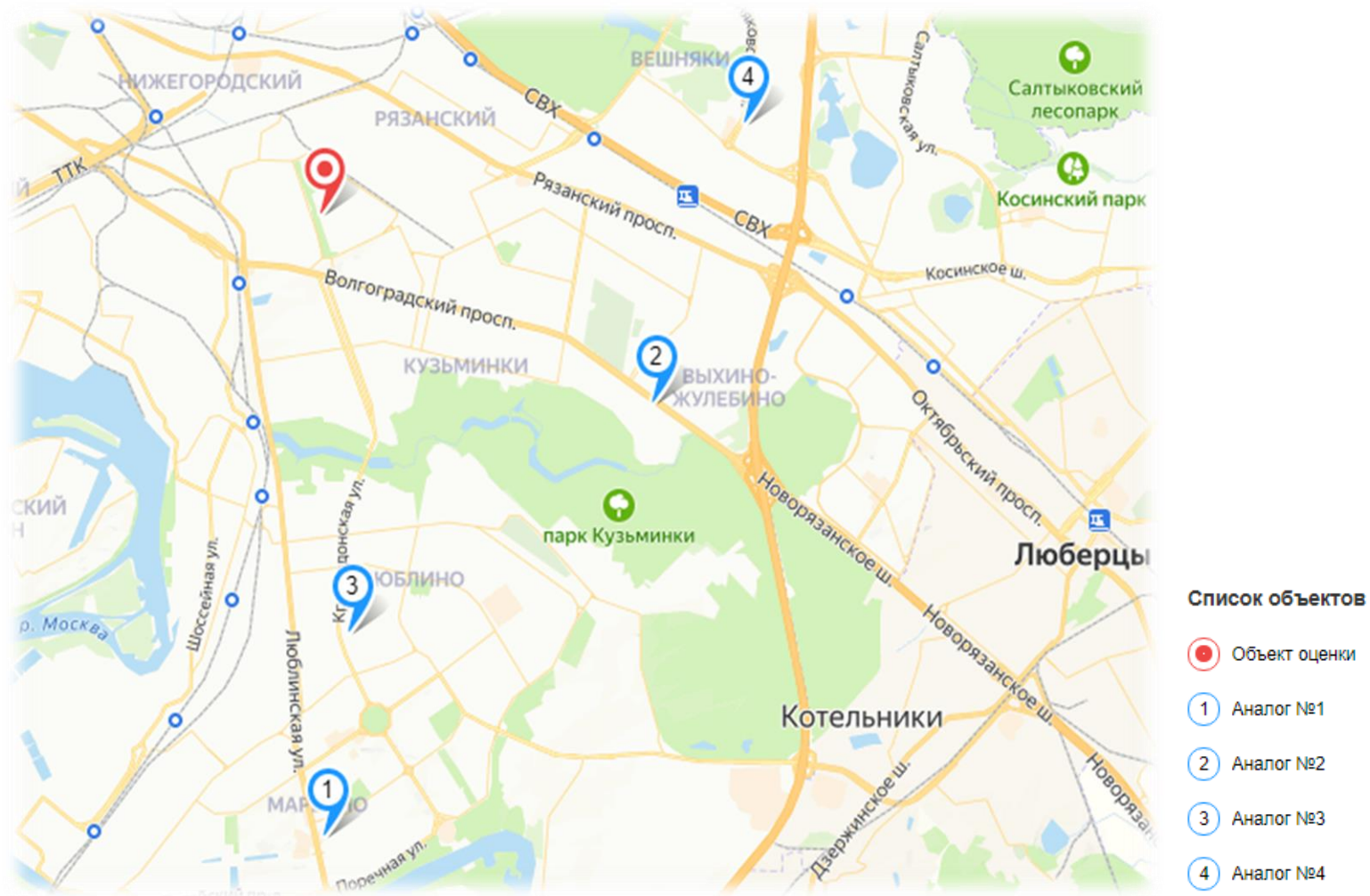
<sup>96</sup> Информация по всем объектам-аналогам дополнительно уточнялась у представителя продавца.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, Люблинская ул., д. 165, к. 3	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, Совхозная ул., 8Б	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Выхино"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Люблино	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	1 070,20	1 132,10	486,00	1 047,70
11	Этажность	1	1, подвал	1, 2, подвал	1	1, подвал
12	Площадь помещений, расположенных в подвале, кв. м	0,00	522,10	377,37	0,00	489,50
13	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	48,79%	33,33%	0,00%	46,72%
14	Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
16	Площадь помещений, расположенных на первом этаже, кв. м	990,60	548,10	377,37	486,00	558,20
17	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	51,21%	33,33%	100,00%	53,28%
18	Площадь помещений, расположенных на втором этаже, кв. м	0,00	0,00	377,37	0,00	0,00
19	Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
23	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
24	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
25	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
28	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
29	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
30	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
31	Цена предложения (с НДС), руб.	-	330 000 000	370 000 000	129 900 000	297 000 000
32	Цена предложения (с НДС), руб./кв. м	-	308 354	326 826	267 284	283 478
33	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/279603196/">https://www.cian.ru/sale/commercial/279603196/</a> , тел. +7 (905) 753-48-54	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam_torgovoe_pomeschenie_1132_m_235_2536079">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam_torgovoe_pomeschenie_1132_m_235_2536079</a> , тел. +7 (495) 410-18-66	Информационный портал "Циан", <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/280555299/">https://www.cian.ru/sale/commercial/280555299/</a> , тел. +7 (964) 635-70-11	Информационный портал "Авито", <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2_001759045">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2_001759045</a> , тел. +7 (916) 706-60-13

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

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



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



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

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

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

Элементы сравнения	
Для земельного участка:	Для единого объекта недвижимости:
<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>Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>Категория земельного участка;</li> <li>Разрешенный вид использования земельного участка;</li> <li>Рельеф;</li> <li>Транспортная доступность;</li> <li>Инфраструктура</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>Условия продажи (предложения);</li> <li>Период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>Транспортная доступность;</li> <li>Инфраструктура;</li> <li>Состояние/уровень отделки;</li> <li>Наличие (отсутствие) коммуникаций</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
<p><b>Для земельного участка:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Состав передаваемых прав на объект недвижимости;</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 состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>Корректировка на 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 7.37

Элементы сравнения	Название корректировки	Таблица, в которой отражено применение указанной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>Наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу, на участке</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на наличие (отсутствие) зданий, подлежащих сносу</li> </ul>	
<b>Для единого объекта недвижимости:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>Характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>Удаленность от метро;</li> <li>Линия домов;</li> <li>Тип объекта недвижимости;</li> <li>Общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>Этаж расположения</li> <li>Наличие (отсутствие) парковки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Корректировка на торг;</li> <li>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>Корректировка на удаленность от метро;</li> <li>Корректировка на линию домов;</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 (отсутствие) парковки</li> </ul>	Таблица 7.38

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

### Описание корректировок, применяемых при расчете справедливой стоимости земельного участка

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

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

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

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

№ п/п	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,81	1,00	0,92
<b>Корректировка на снос ветхих здания (оцениваемый объект — свободный, объект-аналог — с ветхими строениями)</b>				<b>8,70%</b>

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>; расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке	Условно свободный	Присутствуют	Присутствуют	Присутствуют
<b>Корректировка на наличие (отсутствие) ветхих зданий на участке (%)</b>	—	<b>8,70%</b>	<b>8,70%</b>	<b>8,70%</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на состав передаваемых прав

По составу прав аналогичные земельные участки могут отличаться от оцениваемых участков. Как правило, выделяют два вида имущественных прав на земельные участки (право собственности и право аренды).

Корректировка на состав передаваемых прав принималась на основании аналитического портала Statielt. Расчет корректировки представлен в таблице ниже. В расчете использовалось среднее значение.

**Таблица 7.8. Расчет корректировки на состав передаваемых прав на земельный участок**

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,74	0,96	0,86
<b>Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в долгосрочной аренде)</b>			<b>-14,00%</b>
<b>Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (объект оценки - участок в собственности)</b>			<b>16,28%</b>

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>, расчет АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.9. Расчет корректировки на состав передаваемых прав для объектов-аналогов**

Наименование параметра	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Состав передаваемых прав на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
<b>Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>-14,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась в соответствии со Справочником расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 31, ноябрь 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.

**Таблица 7.10. Величина корректировки на торг для Москвы**

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Продажа земельных участков	-9,00%	-12,00%	-10,50%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 31, ноябрь 2022г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения в размере **(-10,50%)**.

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

Административный округ	Величина арендной ставки торговой недвижимости по итогам 3 кв. 2022 г. (руб./кв. м)	Значение корректировки относительно ЮВАО (ТТК-ЧТК), %
<b>Центральный</b>	<b>38 803</b>	<b>-48,51%</b>
Бульварное Кольцо	50 068	-60,10%
Бульварное Кольцо-Садовое	41 169	-51,47%
Садовое Кольцо-ТТК	32 958	-39,38%
ТТК-ЧТК	23 615	-15,40%
<b>Западный</b>	<b>22 141</b>	<b>-9,77%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	28 057	-28,79%
ТТК-ЧТК	23 878	-16,33%
ЧТК-МКАД	20 351	-1,83%
Вне МКАД	18 879	5,82%
<b>Северо-Восточный</b>	<b>20 968</b>	<b>-4,72%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	23 671	-15,60%
ТТК-ЧТК	21 894	-8,75%
ЧТК-МКАД	20 984	-4,79%
Вне МКАД	15 178	31,62%
<b>Северный</b>	<b>21 129</b>	<b>-5,45%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	24 278	-17,71%
ТТК-ЧТК	23 298	-14,25%
ЧТК-МКАД	19 032	4,97%
<b>Юго-Западный</b>	<b>24 015</b>	<b>-16,81%</b>
ТТК-ЧТК	26 195	-23,73%
ЧТК-МКАД	21 089	-5,27%
Вне МКАД	20 794	-3,92%
<b>Северо-Западный</b>	<b>23 871</b>	<b>-16,31%</b>
ТТК-ЧТК	26 177	-23,68%
ЧТК-МКАД	22 782	-12,31%
Вне МКАД	20 795	-3,93%
<b>Восточный</b>	<b>19 593</b>	<b>1,96%</b>
ТТК-ЧТК	21 058	-5,13%
ЧТК-МКАД	19 452	2,70%
Вне МКАД	18 576	7,55%
<b>Южный</b>	<b>20 376</b>	<b>-1,95%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	21 289	-6,16%
ТТК-ЧТК	21 768	-8,22%
ЧТК-МКАД	18 065	10,59%
<b>Юго-Восточный</b>	<b>19 151</b>	<b>4,32%</b>
Садовое Кольцо-ТТК	19 583	2,02%
<b>ТТК-ЧТК</b>	<b>19 978</b>	<b>0,00%</b>
ЧТК-МКАД	18 957	5,39%
Вне МКАД	19 032	4,97%
<b>Зеленоградский</b>	<b>16 125</b>	<b>23,89%</b>
<b>Новомосковский</b>	<b>16 983</b>	<b>17,64%</b>
<b>Троицкий</b>	<b>12 903</b>	<b>54,83%</b>

Источник: [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_58](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_58); 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 7.12. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, 3-ий Павловский пер., д. 28	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Серпуховская"	ст. м. "Свиблово"	ст. м. "Южная"
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮАО, р-н Даниловский	СВАО, р-н Бабушкинский	ЮАО, р-н Чертаново Северное
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (СК-ТТК)	СВАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)
<b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b>	-	<b>-6,16%</b>	<b>-4,79%</b>	<b>10,59%</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 7.13. Корректировка на удаленность от станции метрополитена**

Удаленность объекта от метро	Коэффициент
до 5 мин. пешком	1,00
от 5 до 10 мин. пешком	0,95
от 10 до 15 мин. пешком	0,90
от 15 мин. пешком	$K_{\text{ум}} = 0,90 - (0,005 \times T_{\text{дм}})$
от 15 до 20 мин. пешком	0,875
от 20 до 25 мин. пешком	0,850
от 25 до 30 мин. пешком	0,825

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

Величина корректировки на удаленность от метро представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.14. Величина корректировки на удаленность от метро**

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

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

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

**Таблица 7.15. Внесение корректировки на удаленность от метро**

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на линию домов

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

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

**Таблица 7.16. Величина корректировки на линию домов**

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, отдаленных от красной линии, к удельной цене аналогичных участков, граничащих с красной линией	0,84	0,95	0,89
<b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)</b>			<b>12,36%</b>
<b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)</b>			<b>-11,00%</b>

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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

**Таблица 7.17. Расчет корректировки на линию домов для объектов-аналогов**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
<b>Корректировка на линию домов, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>12,36%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на размер общей площади*

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

Данная корректировка принималась на основании информационно-аналитического портала СтатРиелт.

**Таблица 7.18. Коэффициенты корректировки на общую площадь**

Наименование параметра	Значение
Зависимость удельной цены от площади земельного участка коммерческого назначения	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

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

**Таблица 7.19. Величина корректировки на площадь**

Показатель	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь общая	кв. м	1 340,00	2 146,00	1 256,00	7 498,00
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>8,34%</b>	<b>-1,09%</b>	<b>34,01%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

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

Корректировка на наличие отсутствие ИРД принималась на основании Сборника рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. Результаты расчета корректировок на основании данных сборника представлены в таблице ниже. В расчетах использовалось среднее значение.

**Таблица 7.20. Расчет корректировки на наличие исходно-разрешительной документации**

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на наличие (отсутствие) ИРД, %		
		минимальное	максимальное	среднее
1	Корректировка на наличие ИРД	11,00%	18,00%	14,50%
2	Корректировка на отсутствие ИРД	-9,91%	-15,25%	-12,58%

Источник: Сборник рыночных корректировок СРК-2022 под редакцией канд. техн. наук Е. Е. Яскевича; расчет АО "НЭО Центр"



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

**Таблица 7.21. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) ИРД для расчета стоимости земельного участка**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
<b>Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации</b>		<b>-9,91%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-9,91%</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. К расчету принималось среднее значение.

**Таблица 7.22. Расчет корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций**

№ п/п	Земельные участки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение	Корректировка (объект оценки обеспечен коммуникацией), %	Корректировка (объект оценки не обеспечен коммуникацией), %
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1	-	-
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В	1,08	1,18	1,12	12,00%	-10,71%
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
4	Обеспеченные водопроводом	1,05	1,13	1,08	8,00%	-7,41%
5	Обеспеченные канализацией	1,03	1,13	1,07	7,00%	-6,54%
6	Обеспеченные центральным газоснабжением	1,08	1,27	1,16	16,00%	-13,79%
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12	12,00%	-10,71%

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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

**Таблица 7.23. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) коммуникаций**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Действующие ТУ на все коммуникации (тепло, водоснабжение, водоотведение, электричество (с возможностью увеличения). Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
<b>Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций</b>	-	<b>-14,51%</b>	<b>-19,13%</b>	<b>-28,43%</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 7.24. 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%	-10,00%	-9,00%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 31, ноябрь 2022 г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.
<b>Среднее значение, %</b>	<b>-6,50%</b>	<b>-12,50%</b>	<b>-9,50%</b>	

Источник: Анализ АО "НЭО Центр"

В рамках настоящего Отчета величина корректировки на торг для подобранных объектов-аналогов была принята на уровне среднего значения, указанного в двух приведенных источниках, в размере **(-9,50 %)**.

### Корректировка на местоположение

Описание корректировки на местоположение приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.11).

Расчет корректировки по объектам-аналогам приведен в таблице ниже.

**Таблица 7.25. Расчет корректировки на местоположение для объектов-аналогов**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, Люблинская ул., д. 165, к. 3	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, Совхозная ул., 8Б	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
	ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Люблино	ВАО, р-н Вешняки
	ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
	ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Выхино"
<b>Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)</b>	-	<b>5,39%</b>	<b>5,39%</b>	<b>5,39%</b>	<b>2,70%</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

### Корректировка на удаленность от метро

Описание корректировки на удаленность от метро приведено выше по тексту Отчета (Таблица 7.14).

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

**Таблица 7.26. Внесение корректировки на удаленность от метро**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
<b>Корректировка на удаленность от метро (%)</b>	-	<b>-12,50%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-2,78%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

*Корректировка на линию домов*

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

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

**Таблица 7.27. Величина корректировки на линию домов**

Расположение относительно красной линии	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговых помещений и зданий с земельным участком (продажа)	0,67	0,91	0,80
<b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 1 линия)</b>			<b>25,00%</b>
<b>Корректировка на линию домов (объект оценки - 2 линия)</b>			<b>-20,00%</b>

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2953-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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

**Таблица 7.28. Расчет корректировки на линию домов**

Наименование параметра	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
<b>Корректировка на линию домов (%)</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник: анализ и расчет АО "НЭО Центр"

*Корректировка на тип объекта недвижимости*

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

**Таблица 7.29. 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>12,36%</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 для г. Москва и Московской области". Нижний Новгород, октябрь 2021 г. Лейфер Л.А.

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

**Таблица 7.30. Корректировка на тип объекта недвижимости**

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

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

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

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

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

**Таблица 7.31. Основные показатели для расчета корректировки на площадь**

Назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,19	0,631

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-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 7.32. Расчет корректировки на площадь оцениваемого помещения**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	1 070,20	1 132,10	486,00	1 047,70
<b>Корректировка на размер общей площади, %</b>		<b>1,48%</b>	<b>2,57%</b>	<b>-12,65%</b>	<b>1,07%</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 большой рекламный потенциал и пользуются повышенным спросом, что сказывается на цене предложения объектов, расположенных на первых этажах на рынке недвижимости.

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

**Таблица 7.33. 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	0,70	0,81	0,75
Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

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

**Таблица 7.34. Внесение корректировки на этаж расположения объекта недвижимости**

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	1	1, подвал	1, 2, подвал	1	1, подвал
Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	48,79%	33,33%	0,00%	46,72%
Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	51,21%	33,33%	100,00%	53,28%
Доля помещений, расположенных на втором этаже, %	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%
Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Корректировка на этаж расположения (%)</b>	<b>-</b>	<b>13,89%</b>	<b>10,70%</b>	<b>0,00%</b>	<b>13,23%</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### Корректировка на наличие организованной парковки

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

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

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

**Таблица 7.35. Расчет корректировки на наличие паркинга**

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**Таблица 7.36. Внесение корректировки на наличие паркинга**

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов в виде последовательного внесения корректировок и расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлены в таблице ниже (Таблица 7.37, Таблица 7.38)

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

**276 637 000 (Двести семьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать семь тысяч) руб.**

**Таблица 7.37. Расчет справедливой стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Общее описание объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Стоимость, полученная методом распределения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 318 287	7 355 996	4 348 986
3	Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект (%)	-	0,00%	-14,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	5 318 287	6 326 156	4 348 986
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	-	5 318 287	6 326 156	4 348 986
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	-	5 318 287	6 326 156	4 348 986
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,50%	-10,50%	-10,50%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 759 867	5 661 910	3 892 342
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 759 867	5 661 910	3 892 342
8	Характеристики местоположения земельного участка	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, 3-й Павловский пер., д. 28	г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, стр. 4	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Серпуховская"	ст. м. "Свиблово"	ст. м. "Южная"
		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮАО, р-н Даниловский	СВАО, р-н Бабушкинский	ЮАО, р-н Чертаново Северное
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮАО (СК-ТТК)	СВАО (ЧТК-МКАД)	ЮАО (ЧТК-МКАД)
	Корректировка на характеристики местоположения объекта (%)	-	-6,16%	-4,79%	10,59%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 466 749	5 390 471	4 304 523
9	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
	Корректировка на удаленность от метро, %	-	0,00%	-7,89%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 466 749	4 964 907	4 304 523
10	Линия дома	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	12,36%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 466 749	5 578 547	4 304 523
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 466 749	5 578 547	4 304 523



№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Разрешенное использование земельного участка	магазины (4.4)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещение объектов торговли)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения офисных объектов)	Для размещения и эксплуатации коммерческих объектов (размещения объектов розничной торговли)
12	Корректировка на разрешенное использование земельного участка (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 466 749	5 578 547	4 304 523
	Площадь земельного участка, сот.	13,40	21,46	12,56	74,98
13	Корректировка на площадь земельного участка (%)	-	8,34%	-1,09%	34,01%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 839 057	5 517 490	5 768 435
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 839 057	5 517 490	5 768 435
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 839 057	5 517 490	5 768 435
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	4 839 057	5 517 490	5 768 435
	Наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	Отсутствует	Присутствует	Отсутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие (отсутствие) исходно-разрешительной документации	-	-9,91%	0,00%	-9,91%

№ п/п	Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды - с НДС), руб./сотка		4 359 511	5 517 490	5 196 788
18	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Действующие ТУ на все коммуникации (тепло, водоснабжение, водоотведение, электричество (с возможностью увеличения). Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация. Газоснабжение -по границе участка	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	-14,51%	-19,13%	-28,43%
	Скорректированная стоимость объекта, руб./сот. с учетом НДС	-	3 726 873	4 462 212	3 719 335
	Показатель совокупной корректировки	-	49,41%	69,77%	93,44%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,02	1,43	1,07
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	44,70%	31,66%	23,64%
20	Средневзвешенная величина стоимости земельного участка, руб./сот. с учетом НДС				3 957 897
	Стоимость 1 сот. права долгосрочной аренды земельных участков, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС				3 957 897
	Площадь части земельного участка, приходящегося на объект оценки, сот.				13,40
	<b>Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС</b>				<b>53 036 000</b>
	<b>Стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС</b>				<b>44 197 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.38. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	308 354	326 826	267 284	283 478
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	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	-	308 354	326 826	267 284	283 478
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	308 354	326 826	267 284	283 478
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	308 354	326 826	267 284	283 478
6	Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	279 060	295 778	241 892	256 548

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
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	-	279 060	295 778	241 892	256 548
	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7	г. Москва, Люблинская ул., д. 165, к. 3	г. Москва, Волгоградский пр., д. 166	г. Москва, Совхозная ул., 8Б	г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29
8		ЮВАО, р-н Текстильщики	ЮВАО, р-н Марьино	ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино	ЮВАО, р-н Люблино	ВАО, р-н Вешняки
		ЮВАО (ТТК-ЧТК)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	ВАО (ЧТК-МКАД)
		ст. м. "Текстильщики"	ст. м. "Марьино"	ст. м. "Юго-Восточная"	ст. м. "Люблино"	ст. м. "Выхино"
	Корректировка на район расположения объекта недвижимости (%)	-	5,39%	5,39%	5,39%	2,70%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	294 090	311 708	254 920	263 485
	Удаленность от метро	от 15 до 20 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком	от 15 до 20 мин. пешком
9	Корректировка на удаленность от метро (%)	-	-12,50%	0,00%	-2,78%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	257 329	311 708	247 839	263 485
	Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
10	Корректировка на линию домов (%)	-	0,00%	0,00%	25,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	257 329	311 708	309 799	263 485
11	Тип объекта недвижимости	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения	Нежилое помещение торгового назначения	Нежилое здание торгового назначения

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на тип объекта недвижимости (%)		12,36%	0,00%	12,36%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м		289 133	311 708	348 088	263 485
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	990,60	1 070,20	1 132,10	486,00	1 047,70
12	Корректировка на размер общей площади, %	-	1,48%	2,57%	-12,65%	1,07%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	293 411	319 717	304 039	266 306
	Этаж расположения	1	1, подвал	1, 2, подвал	1	1, подвал
	Доля помещений, расположенных в подвале %	0,00%	48,79%	33,33%	0,00%	46,72%
	Доля помещений, расположенных в цоколе, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на первом этаже %	100,00%	51,21%	33,33%	100,00%	53,28%
13	Доля помещений, расположенны на втором этаже, %	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%
	Доля помещений, расположенных на третьем этаже и выше %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка на этаж расположения (%)	-	13,89%	10,70%	0,00%	13,23%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	304 039	301 525
	Наличие (отсутствие) парковки	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
14	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
	Наличие отдельного входа	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
17	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
	Наличие витринного остекления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
18	Корректировка на наличие отдельного входа (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
19	Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на состояние/уровень отделки (%)	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с НДС), руб./кв. м	-	334 167	353 930	322 282	319 616
20	Сумма абсолютных величин корректировок	-	55,12%	28,16%	73,68%	32,50%
21	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,81	3,55	1,36	3,08
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	18,51%	36,24%	13,85%	31,40%
23	Средневзвешенная величина рыночной стоимости прав на объект недвижимости (с НДС), руб./кв. м					335 114
	Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб./кв. м					335 114
	<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с НДС), руб.</b>					<b>331 964 382</b>
	<b>Справедливая стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без НДС), руб.</b>					<b>276 637 000</b>

Источник: расчет АО "НЭО Центр"

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

В рамках доходного подхода определялась стоимость нежилого здания общей площадью 990,6 кв. м.

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

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

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

При расчете стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

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

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

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

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

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

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

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

#### Основные положения и допущения модели

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

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

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

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

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>97</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;

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

<sup>97</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.



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

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

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

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

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

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.12.2021 г. оцениваемое здание имеет обременение в виде аренды. Заказчиком был предоставлен договор аренды нежилого помещения №01/09 АВК от 01.04.2009 г., согласно которому помещение площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, договор аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г., согласно которому помещение площадью 10,97 кв. м сдано в краткосрочную аренду и договор аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г., согласно которому помещение площадью 13,26 кв. м сдано в краткосрочную аренду. Информация о заключенных договорах аренды на оцениваемые помещения с указанием арендуемой площади, срока действия договоров аренды, а также величины арендной платы приведена в тексте Отчета (Таблица 3.5). На основании обработанной информации Исполнитель пришел к выводу, что ставка аренды по действующим договорам аренды соответствует рыночным значениям для подобных объектов (соответствует верхней границе)<sup>98</sup>, поэтому при расчете справедливой стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель использовал фактические данные.

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

В соответствии с рекомендациями АРБ, Исполнитель произвел анализ соответствия ставок аренды по действующим договорам аренды, рыночным данным. На основании произведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды составляет 46 639 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 21,6 до 61,8 тыс. руб./кв. м/год с НДС или от 18,0 до 51,5 тыс. руб./кв. м/год без учета НДС (средняя величина арендной ставки в районе расположения объекта оценки составляет 32,1 руб./кв. м/год без учета НДС) (Таблица 5.15).

Средняя величина арендной ставки для торговых помещений в Юго-Восточном административном округе в районе ТТК-ЧТК составила, по данным аналитиков БРН<sup>99</sup>, 19 978 руб./кв. м/год без НДС и находится в диапазоне от 5 319 до 155 556 руб./кв. м/год без НДС. Разброс цен обусловлен

<sup>98</sup> Анализ арендных ставок приведен в табл. 5.16 раздела 5.4.6 Отчета

<sup>99</sup> [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

локальным местоположением, общей площадью, состоянием отделки, близостью метро, социальной инфраструктурой, количественным и качественным составом арендаторов, наличием и качеством подъездных путей, и другими улучшениями.

По данным аналитиков БРН<sup>100</sup>, средневзвешенная арендная ставка на помещения торгового назначения площадью от 500 кв. м до 1 000 кв. м в 3 кв. 2022 г. составила 20 276 руб./кв. м/год и находится в диапазоне от 4 260 до 149 068 руб./кв. м/год без НДС.

На основании информации, приведенной выше, Исполнитель делает вывод, что средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды на уровне 46 639 руб./кв. м/год без НДС и без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, приближена к верхней границе рыночного диапазона для данного класса объекта.

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

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

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

Величина потенциального валового дохода приведена в табл. ниже.

**Таблица 8.1. Расчет потенциального валового дохода**

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м	Фиксированная ставка арендной платы с 09.12.2022 по 08.12.2023 г., руб./кв. м/мес, без НДС	Фиксированная ставка арендной плата, руб./мес., без НДС	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов), руб./год без НДС
1	Арендатор 1	965,50	3 857,35	3 724 274	44 691 288
2	Арендатор 2	10,97	9 115,77	100 000	1 200 000
3	Арендатор 3	13,26	1 689,29	22 400	268 800
<b>ИТОГО</b>		<b>989,73</b>	<b>3 886,59</b>	<b>3 846 674</b>	<b>46 160 088</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 помещения площадью 965,5 кв. м сдано в долгосрочную аренду, помещения площадью 10,97 кв. м и 13,26 кв. м сданы в краткосрочную аренду. На основании произведенного мониторинга рынка, консультаций с профессиональными участниками рынка, а также опираясь на фактические данные, предоставленные Заказчиком, было выявлено, что в среднем по рынку совокупный показатель потерь при сборе арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому, варьируется в диапазоне 0-5%.

<sup>100</sup> [https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_5](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_5)

Учитывая наличие долгосрочного договора аренды на большую часть площадей, в рамках данного Отчета, величина недозагрузки или недосбора платежей была принята в размере **0,00%**.

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

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>101</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>102</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 и дополнительные соглашения к данным договорам на оцениваемое здание. В ходе анализа условий договора Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием помещений, несут арендаторы, за исключением налога на имущество, страховых платежей и взносов на капитальный ремонт здания. Величина расходов представлена ниже.

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

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

#### Величина налога на имущество

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

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

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

1. административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них (кроме помещений, находящихся в оперативном управлении органов государственной власти, автономных, бюджетных и казенных учреждений), если соответствующие здания (строения, сооружения), за исключением многоквартирных домов, расположены на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает размещение офисных зданий делового, административного (кроме зданий (строений, сооружений), расположенных на земельных участках, вид разрешенного использования которых предусматривает размещение промышленных или производственных объектов) и коммерческого назначения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания;
2. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) общей площадью свыше 1 000 кв. м и помещений в них, фактически используемых в целях делового, административного или

<sup>101</sup> Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, — М.: Финансы и статистика, 2007. — С. 124.

<sup>102</sup> Федотова М.А., Рослова В.Ю. и др. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. — М.: Финансы и статистика, 2008. — С. 310.

коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;

3. расположенных в многоквартирных домах нежилых помещений, принадлежащих одному или нескольким собственникам, фактически используемых для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме превышает 3 000 кв. метров;
4. объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объектов недвижимого имущества иностранных организаций, не относящихся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.
5. жилых домов и жилых помещений, не учитываемых на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, по истечении двух лет со дня принятия указанных объектов к бухгалтерскому учету.
6. отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания;
7. нежилых помещений, находящихся в зданиях (строениях, сооружениях), включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 настоящего Закона "О налоге на имущество организаций", если назначение таких помещений в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания, либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы №700-ПП от 28.11.2014 г. (с изменениями на 16.03.2021 г. №312-ПП)<sup>103</sup> оцениваемое нежилое здание входит в утвержденный перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2022 год.

Таким образом, в рамках данного Отчета, для оцениваемого объекта недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 1,9% в 2022 году и 2,0% в 2023 году от кадастровой стоимости объекта оценки.

Таким образом, величина налога на имущество составила **2 082 223 руб./год.**<sup>104</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 Росгосстрах, СОГАЗ, Ингосстрах, Согласие и ВТБ страхование, находится в диапазоне 0,01–4,80% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

<sup>103</sup> <http://docs.cntd.ru/document/573910605>

<sup>104</sup> 2 082 223 руб./год = 104 425 842 руб. (кадастровая стоимость здания) \* 1,9% (ставка налога на 2022 г.)/365 (дней в году) \* 22 (дней до конца 2022 г.) + 104 425 842 руб. (кадастровая стоимость здания) \* 2,0% (ставка налога на 2023 г.)/365 (дней в году) \* 343 (дней в 2023 г. до конца прогнозного периода)

**Таблица 8.2. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)**

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

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

Таким образом, величина расходов на страхование определялась как 0,04% от среднегодовой балансовой стоимости, и составила **162 315 руб./год**.

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

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

**Таблица 8.3. Расчет остаточной балансовой стоимости**

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетная балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	383 874 000
Расчетная балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	371 078 200
Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	377 476 100

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Арендная плата за земельный участок**, относящийся к оцениваемому зданию, рассчитывалась, как 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, и составила **1 020 221 руб./год**<sup>105</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

<sup>105</sup> Апл=1,5% \* 68 014 741,80 = 1 020 221 руб. в год (1,5% от кадастровой стоимости, где 68 014 741,80 руб. - кадастровая стоимость земельного участка)

характеристиками сроком погашения 20 лет, на дату максимально близкую к дате оценки — 10,77%<sup>106</sup>);

n — периодичность проведения капитального ремонта (20 лет<sup>107</sup>).

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

$$PФ = SFF \times FV(З_c),$$

где:

**FV(З<sub>c</sub>)** — стоимость "короткоживущих" элементов на дату оценки;

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

где:

**PV(З<sub>c</sub>)** — затраты на воспроизводство/замещение объекта (СМР) без учета НДС<sup>108</sup>;

**D<sub>кз</sub>** — доля "короткоживущих" элементов (50%<sup>109</sup>);

**D<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<sub>ув</sub>) основывался на прогнозе инфляции. При составлении были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2041 г., разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ. Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции приведен в таблице ниже.

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

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	13,50%	5,70%	4,20%
Прогнозный период	0,06	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,01	1,06	1,04
Наименование показателя	2025	2026	2027
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2028	2029	2030
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2031	2032	2033
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2034	2035	2036
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2037	2038	2039

<sup>106</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

<sup>107</sup> Александров В. Т., Ардзинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздание. С. 163.

<sup>108</sup> См. п. 7.3.8.2 Отчета.

<sup>109</sup> К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежат до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	2022	2023	2024
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	1,00
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
Наименование показателя	2040	2041	2042
Инфляция	4,00%	4,00%	4,00%
Прогнозный период	1,00	1,00	0,94
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,04	1,04	1,04
<b>Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции</b>	<b>2,2430</b>		

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Характеристика	Ед. измерения	Торговая недвижимость		Источник
		Минимальное значение	Максимальное значение	
Себестоимость строительства торговых центров (для зданий с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков)	руб./кв. м с НДС	24 000	27 000	<a href="https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czeniyi-zam2.html">https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-cenetrov-czeniyi-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://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi">https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi</a>
<b>Себестоимость строительства по состоянию на дату оценки (среднее значение)</b>	<b>руб./кв. м с НДС</b>	<b>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		990,6	
<b>Стоимость строительства объекта</b>	<b>руб., без НДС</b>		<b>21 875 750</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	09.12.2022
Безрисковая ставка (долгосрочная), %	10,77%
Площадь объекта оценки, кв. м	990,6
Стоимость строительства объекта (без учета НДС), руб.	21 875 750
Доля СМР в стоимости строительства, %	75% <sup>110</sup>
Первоначальная стоимость СМР (без учета НДС), руб.	16 406 813
Удельный вес "короткоживущих" элементов	0,5 <sup>111</sup>

<sup>110</sup> [http://psb-energo.ru/publ/stati\\_po\\_smetnomu\\_delu/stroitelnye\\_raboty/sostav\\_i\\_struktura\\_smetnoj\\_stoimosti\\_stroitelstva\\_i\\_stroitelno\\_montaz\\_hnykh\\_rabot/3-1-0-17](http://psb-energo.ru/publ/stati_po_smetnomu_delu/stroitelnye_raboty/sostav_i_struktura_smetnoj_stoimosti_stroitelstva_i_stroitelno_montaz_hnykh_rabot/3-1-0-17)

<sup>111</sup> К "короткоживущим" элементам относятся слаботочные системы, электроосвещение, водоснабжение и канализация, отопление и вентиляция, отделка, полы, проемы, кровля. На основании анализа справочника оценщика, издаваемого ООО "Ко-Инвест", "Общественные здания" 2014 г., удельный вес данных элементов составляет 40–50 %. При капитальном ремонте замене подлежит до 30% данных элементов. Таким образом, для расчета резерва на замещение удельные веса "короткоживущих" элементов приняты на уровне 50%, доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, — 30%.

Наименование показателя	Данные
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	0,3 <sup>105</sup>
Периодичность проведения капитальных ремонтов, лет	20 <sup>112</sup>
Стоимость короткоживущих элементов (без учета НДС), руб.	2 461 022
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	2,2430
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV) (без учета НДС), руб.	5 520 094
Фактор фонда возмещения	0,0160
<b>Величина ежегодных отчислений в резерв (PMT/FVA) (без учета НДС), руб.</b>	<b>88 251</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

#### 8.2.4. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

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

#### 8.2.5. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации рассчитан на основании рыночных данных, сформированных по итогам исследований крупных консалтинговых компаний и экспертов на рынке недвижимости и инвестиций. Учитывая индивидуальные характеристики объекта (класс объекта, местоположение, наличие долгосрочного договора аренды), Исполнителем было принято решение в рамках настоящего Отчета принять величину ставки капитализации на уровне среднего значения – 10,00%.

**Таблица 8.7. Расчет коэффициента капитализации**

Наименование	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение коэффициента капитализации, %	Источник
KNIGHT FRANK (Россия)	9,50%	11,00%	10,25%	<a href="https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022">https://kf.expert/publish/rynok-investicij-3-kvartal-2022</a>
Торговые помещения и здания	9,00%	10,00%	9,50%	<a href="https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda">https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda</a>
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №31	9,90%	10,90%	10,40%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №31. Ноябрь 2022 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича
<b>Среднее значение</b>	<b>9,50%</b>	<b>10,67%</b>	<b>10,00%</b>	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

<sup>112</sup> Александров В. Т., Ардинов В. Д. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: учебно-практическое пособие. М.: Стройинформиздательство. С. 163.



**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	990,60
2	Арендпригодная площадь по договору аренды	кв. м	989,73
3	Величина фиксированной арендной ставки за 1 кв. м в год (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./кв. м/год без НДС	46 639
4	ПВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	46 160 088
4.1.	ПВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	46 160 088
5	Коэффициент недосбора арендной платы	%	0,00%
6	ДВД от оцениваемого помещения (без учета эксплуатационных и коммунальных расходов)	руб./год без НДС	46 160 088
6.1.	ДВД от фиксированной арендной платы	руб./год без НДС	46 160 088
7	Кадастровая стоимость помещения	руб.	104 425 842
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки	руб. без НДС	383 874 000
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	руб. без НДС	371 078 200
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб. без НДС	377 476 100
11	Налог на имущество (% от кадастровой стоимости в 2022 г.)	руб./год	(2 082 223)
12	Расходы на страхование (от среднегодовой балансовой стоимости)	руб./год	(162 315)
13	Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт	руб./год без НДС	(88 251)
14	Эксплуатационные расходы	руб./год без НДС	-
15	Коммунальные расходы	руб./год без НДС	-
16	Арендная плата за земельный участок	руб./год без НДС	(1 020 221)
16	Итого операционные расходы	руб./год без НДС	(3 353 010)
17	Чистый операционный доход от объекта оценки	руб./год без НДС	42 807 078
18	Коэффициент капитализации	%	10,00%
<b>19</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. без НДС</b>	<b>428 071 000</b>
18.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. без НДС	44 197 000
<b>20</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. с НДС</b>	<b>513 685 200</b>
19.1.	в том числе стоимость земельного участка	руб. с НДС	53 036 000

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**428 071 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов семьдесят одна тысяча) руб.**

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

#### Краткая характеристика доходного подхода

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

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

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

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

## 9.2. Определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

**428 071 000 (Четыреста двадцать восемь миллионов семьдесят одна тысяча) руб.**

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода (без учета НДС), руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости объекта оценки (без учета НДС), руб.
1	Стоимость помещений в рамках сравнительного подхода	276 637 000	0,0	0
2	Стоимость помещений в рамках доходного подхода	428 071 000	1,0	428 071 000
3	Стоимость помещений в рамках затратного подхода	Не применялся	–	–
<b>4</b>	<b>Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))</b>			<b>428 071 000</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 здания.

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predeterminedенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8)" от 01.06.2015 г.;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Международных стандартов оценки; Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО); Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н; Международному стандарту финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- осмотр объекта оценки проведен с помощью лиц, указанных в графе "Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах" раздела 1 настоящего Отчета;
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям Ассоциации "СРОО "Экспертный совет".

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

**Партнер  
Департамент финансового  
консультирования и оценки**



**Т. А. Соломенникова**

**А. Ф. Матвеева**

## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### *Данные, предоставленные Заказчиком:*

- копия выписки из ЕГРН от 01.11.2022 г. на здание;
- копия выписки из ЕГРН №99/2022/455639952 от 17.03.2022 г. на земельный участок;
- копия договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, №М-04-058489 от 20.05.2022 г. Срок до 19.04.2071 г.;
- копия Долгосрочного договора аренды на нежилое помещение № 01/09 АВК от 01.04.2009 г.;
- копия Договора субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г.;
- копия Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копия уведомление об индексации с 01.04.2022 г. к Договору субаренды нежилого помещения №1/2009ВК от 01.04.2009 г. от 01.09.2021 г.;
- копия Договора аренды нежилого помещения №6/21 от 23.06.2021 г.;
- копия Договора аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копия Дополнительного соглашения от 22.11.2022 г. к Договору аренды №011221ВКАВК от 01.12.2021 г.;
- копия технического паспорта на здание от 16.08.2011 г.
- копия поэтажного плана от 25.02.2009 г.;
- копия экспликации здания от 25.02.2009 г.;
- информация консультационного характера.

### *Нормативные акты:*

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

### *Стандарты оценки:*

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (далее – ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25.09.2014 г.;

- Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО №8) ", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01.06.2015 г.;
- Международные стандарты оценки;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО): Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 г. №106н; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 25.11.2011 №160н; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией "СРОО "Экспертный совет".

*Научная литература:*

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

*Порталы:*

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

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

# **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"







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

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

Дата выдачи: 30 сентября 2022 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Суслова С. В.

г. Москва, ул. Шаболовка, д.31Б, Россия

«10» декабря 2021 г..

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№08305/776/500508/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №08305/776/500508/21 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Акционерное Общество «НЭО Центр»**

Местонахождение: Россия, 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160

Почтовый адрес: Россия, 119435, г. Москва, Большой Саввинский пер., д. 12, стр. 8

ИНН: 7706793139 КПП: 770601001

**2. СТРАХОВЩИК:**

**Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**

Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».

ИНН: 7713056834 КПП: 775001001

Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «01» января 2022 г. по 24:00 часов «31» декабря 2022 г. (Период страхования).

3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «01» января 2016 г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей по каждому/одному страховому случаю

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Безусловная франшиза не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 6.1 настоящего Договора.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

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

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по розничному страхованию

Горин Александр Эдуардович

ф.и.о.

доверенность №10234/17 от 20.11.2017 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Мартиросова Елена Олеговна*  
Тел. (495)785-0888\_(75) 1002 электронная почта: Martirosova@alfastrah.ru



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №110/21**

**Девятое декабря две тысячи двадцать первого года**

**город Москва**

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

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

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

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

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

Генеральный директор

 **П. Ф. Серегин**

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





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2016 г.

№ 2000

**Соломенникова  
Татьяна Алексеевна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

002775

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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024799-1

« 15 » июля 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  
№08305/776/0000009/21-01**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Дополнительного соглашения №08305/776/0000009/21-01 к Договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №08305/776/0000009/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Соломенникова Татьяна Алексеевна**  
Местонахождение: 141196, Московская обл., г. Фрязино, пр-кт Мира, 18а, кв. 21  
ИНН 180401952057

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

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

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

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

**Безусловная франшиза не установлена.**

**Срок действия Договора страхования:**

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)





Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 июня 2021 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2024 г.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



\_\_\_\_\_/Орлов Д. А./

Страхователь:  
Соломенникова Татьяна Алексеевна



\_\_\_\_\_/ Соломенникова Т. А./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва  
«13» декабря 2021 г.

Полис №08305/776/0000009/21-01



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 48360  
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  
№024799-1 от 15.07.2021 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 266 (Двести шестьдесят шесть) отчетов:
  - 250 отчетов об оценке "Недвижимость";
  - 16 отчетов об оценке "Земельный участок";
- 4) 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;
- 5) Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;
- 6) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2019 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено; по итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2021 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
- 7) Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют;
- 8) За 2018 – 2021 гг. на отчеты об оценке, подписанные оценщиком, Ассоциацией выдавалось 22 (двадцать два) положительных экспертных заключения.

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13.05.2022 г.

Дата составления выписки 13.05.2022 г.

Специалист отдела реестра



Д.А. Сладкова

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

# **ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

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

№	М	-	0	4	-	0	5	8	4	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(Номер договора)

2	0	0	5	2	0	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---

(Число) (Месяц) (Год)

77:04:0002019:9983
--------------------

(Кадастровый №)

--

(Условный №)

г. Москва

**Департамент городского имущества города Москвы**, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Немировой Ольги Викторовны, 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 14 января 2021 г., зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2021-5-17, с одной стороны, и **Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»**, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных под управлением **Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»**, именуемые в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Кривошеевой Ирины Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20, 56, 105 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлением Правительства Москвы от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» от 19 апреля 2021 г. № 33-5-40995/22-(0)-0, 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 **1 340 (одна тысяча триста сорок) кв. м**, из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:04:0002019:9983**, имеющий адресный ориентир: **Адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1**, предоставляемый в пользование на условиях аренды целей эксплуатации нежилого здания в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка.

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

1.3. Границы Участка установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. На Участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093 общей площадью 990,6 кв. м по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, принадлежащее на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19 апреля 2022 г. № КУВИ-001/2022-58807972, запись в Едином государственном реестре недвижимости от 20 декабря 2021 г. № 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 19 апреля 2071 г.**

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 **31 января 2022 г.** (с даты постановки земельного 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 к настоящему Договору. Приложение 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 Арендаторами 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. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.3. Договор не является основанием для проведения государственной регистрации права собственности на некапитальные объекты, расположенные на Участке.

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 обеспечивать 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. Арендатор обязан обеспечивать полномочным представителям Арендодателя, органам 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 и проездов и т.п., расположенных на Участке.



4.7. Использовать Участок в соответствии с целью предоставления и видом разрешенного использования земельного участка при условии соблюдения условий и критериев, установленных правилами землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы».

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

### **5.1. Арендатор имеет право:**

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.1.3. Не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора по письменному заявлению, направленному Арендодателю, заключить на новый срок Договор на согласованных Сторонами условиях.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

### **5.2. Арендатор обязан:**

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

6

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

5.2.3. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка 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.

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

5.2.5. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение 10 дней с момента заключения сделки и в тот же срок обратиться с заявлением к Арендодателю об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.2.6. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.2.7. Не нарушать прав соседних/смежных землепользователей.

5.2.8. Письменно в 10-дневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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

5.2.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **6.1. Арендодатель имеет право:**

6.1.1. 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 целевым назначением 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 имущества иных лиц на Участке;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

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

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

6.1.4. В случае нарушения разрешенного использования либо несоблюдения целевого назначения 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.

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

## **6.2. Арендодатель обязан:**

6.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.2.3. В 10-дневный 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 6.2.3 настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. 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.

7.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, и (или)

сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить 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.

## 8. САНКЦИИ

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

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

8.3. 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 произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.4. 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 произведения площади арендуемого Участка на действующее на дату выявления нарушения значение среднего удельного

показателя кадастровой стоимости Участка по группе видов разрешенного использования, соответствующей цели предоставления Участка по настоящему Договору.

8.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного Договора или в связи с ним, рассматриваются в Арбитражном суде города Москвы и судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством.

## **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 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.

Приложение к Договору:

- Расчет арендной платы

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b>	<b>АРЕНДАТОР</b>
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2»
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348	ИНН/КПП 7728142469 / 785250001, ОКПО 45022341
Юридический адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Юридический адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Почтовый адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1	Почтовый адрес: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
Расчетный счет № 40102810545370000003	Расчетный счет № 40701810201850000495
в ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва	в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
Лицевой счет № 03100643000000017300	Корреспондентский счет № 30101810200000000593
БИК 004525988	БИК 044525593
Телефон 8 (495) 777-77-77	Телефон: 8 (495) 797-31-52

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

Настоящий Договор составлен в форме электронного документа.

### От Арендодателя:

Начальник Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского  
имущества города Москвы

### От Арендатора:

Генеральный директор  
ООО «УК«Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Альфа-Капитал Арендный поток-2»

\_\_\_\_\_ О.В. Немирова

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева

Приложение к Договору  
№ М-04-058489  
от «20» мая 2022 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-04-058489-001

**Арендатор:** Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»

**Адрес Участка:** Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1

**Кадастровый номер:** 77:04:0002019:9983

#### 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв. м	1340
1.2. Кадастровая стоимость Участка * с 31.01.2022	руб.	68 014 741,80
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
<b>1.4. Годовая арендная плата*</b>	<b>руб.</b>	<b>1 020 221,13</b>

\* В случае изменения кадастровой стоимости Участков 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. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ключевой ставки 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 л/с 04732071000)  
Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве  
г. Москва  
Счет банка получателя 40102810545370000003  
Счет получателя 03100643000000017300  
БИК 004525988 Поле 101 платежного поручения 08  
ББК 07111105011028001120; ОКТМО 45 395 000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_ квартал \_\_ года  
ФЛС № М-04-058489-001 \*НДС не облагается.

\* Реквизиты финансово-лицевого счета и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

**4. Примечание:**

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

**5. ПОДПИСИ СТОРОН****От Арендодателя:**

Начальник Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского  
имущества города Москвы

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
ООО «УК «Альфа-Капитал»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Альфа-Капитал Арендный поток-2»

\_\_\_\_\_ О.В. Немирова

\_\_\_\_\_ И.В. Кривошеева



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 8	
20.12.2021г.	
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгортГИ
Местоположение:	Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7
Площадь, м2:	990.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1988
Год завершения строительства:	1988
Кадастровая стоимость, руб:	98524263.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0002019:12
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:04:0002019:8256
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сморгунова Елизавета Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2», 7728142469

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.12.2021г.			
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал»
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14 20.12.2021 17:33:06
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		20.12.2021 20:59:25
	номер государственной регистрации:		77:04:0002019:1093-77/051/2021-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 20.12.2021 до полного исполнения основного обязательства, обеспеченного договором купли-продажи
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Копнев Михаил Васильевич
	основание государственной регистрации:		Науменко Николай Иванович Договор купли-продажи нежилого здания, выдан 15.12.2021 Документ нотариально удостоверен: 15.12.2021 Сморгунова Е. А., нотариус нотариального округа города Москвы 77/532-н/77-2021-2-1610
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание																	
вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5																
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8																
20.12.2021 г.																	
Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093																	
5.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>20.12.2021 21:06:41</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:04:0002019:1093-77/051/2021-15</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020  Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	20.12.2021 21:06:41	номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-15	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020  Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																
дата государственной регистрации:	20.12.2021 21:06:41																
номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-15																
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.12.2021 по 02.03.2026																
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ИНН: 7728142469, ОГРН: 1027739292283																
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 4093, выдан 09.07.2020  Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-1, выдан 27.08.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-2, выдан 01.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-3, выдан 29.10.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-4, выдан 26.11.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-5, выдан 24.12.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-6, выдан 18.02.2021 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 4093-7, выдан 25.03.2021																
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8	
20.12.2021г.		
Кадастровый номер:	77:04:0002019:1093	
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	06.10.2021 13:48:14
	номер государственной регистрации:	77:04:0002019:1093-77/051/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.10.2021 (с 27.11.2015 по 30.11.2028 включительно)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 НЕДВИЖИМОСТЬ", ИНН: 7816157915
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009г., № 11, выдан 01.09.2021, дата государственной регистрации: 06.10.2021, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/051/2021-11 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	03.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-77-04/080/2012-338
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.05.2012 по 30.11.2021 до 30.11.2021 (включительно)
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Агроаспект", ИНН: 7715277300
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, выдан 13.03.2012, дата государственной регистрации: 03.05.2012, номер государственной регистрации: 77-77-04/080/2012-338 Дополнительное соглашение от 06.06.2016 к Договору субаренды нежилого помещения, выдан 13.03.2012, дата государственной регистрации: 06.07.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-17/1 Дополнительное соглашение к Договору субаренды от 13.03.2012, выдан 17.01.2020, дата государственной регистрации: 12.03.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2020-4
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Этап		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
20.12.2021г.		Всего листов выписки: 8	
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
5.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.11.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-04/126/2009-108	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915	
	основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение № 1 от 30.04.2010г. к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК, выдан 30.04.2010, дата государственной регистрации: 15.07.2010, номер государственной регистрации: 77-77-04/071/2010-269</p> <p>Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 18.01.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/057/2015-251/1</p> <p>Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032/2016-511/1</p> <p>Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, выдан 08.04.2019, дата государственной регистрации: 22.07.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2019-3</p> <p>Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, выдан 28.02.2020, дата государственной регистрации: 07.07.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/017/2020-5</p> <p>Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009</p>	

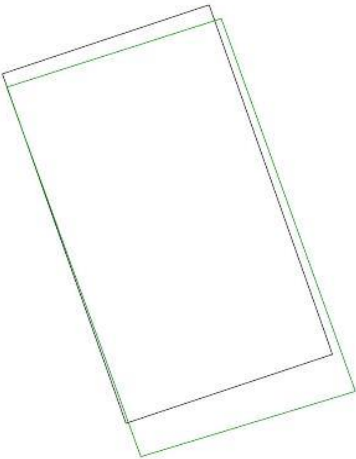
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
20.12.2021г.		
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости; Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

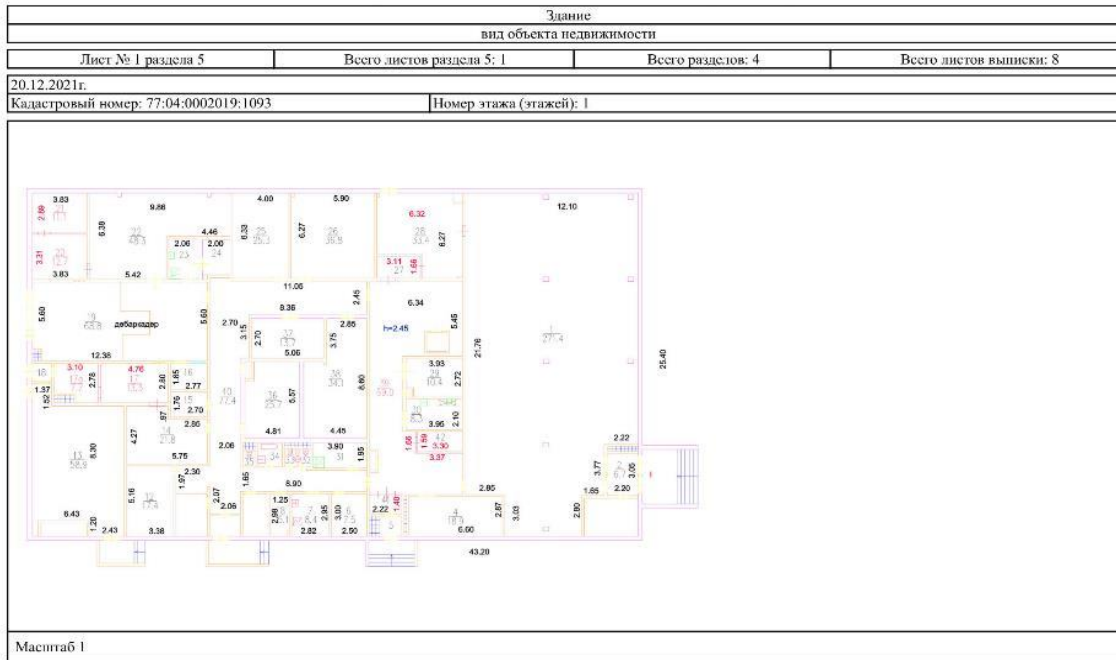
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
20.12.2021г.			
Кадастровый номер:		77:04:0002019:1093	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 17.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 17.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>17.03.2022</b> № <b>99/2022/455639952</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>77:04:0002019:9983</b>
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002019
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Текстильщики, Волжский бульвар, земельный участок 7/1
Площадь:	1340 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	68014741.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0002019:9066, <b>77:04:0002019:1093</b>
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:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид, объект недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:04:0002019:9983
Категория земель:		
Виды разрешенного использования:	магазины (4.4)	
Сведения о кадастровом инженере:	Никулина Виктория Викторовна №77-14-329	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок	
<small>(вид, объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952	
Кадастровый номер: <b>77:04:0002019:9983</b>	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
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) 77:04:0002019:102. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Жебель Владислав Валерьевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инв. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> :	Всего разделов: _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:04:0002019:9983	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
17.03.2022 № 99/2022/455639952		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>77:04:0002019:9983</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	5327.5	15549.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	5281.11	15565.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	5281.03	15565.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	5272.39	15540.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5272.14	15539.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	5318.66	15523.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

01.11.2022г.		77-04-0002019:1093	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов: 4	
Лист № 1 раздела 1		Всего листов: 4	
Кадастровый номер:		77-04-0002019:1093	
Номер кадастрового квартала:		77-04-0002019	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 3050/7; Условный номер 156334; Условный номер 2704026 28.09.2000 ГУП МосгорЗПИ	
Адрес:		Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Текстильщики, квартал 95-й Волжский Бульвар, Корпус 7	
Площадь, м2:		990.6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1988	
Год завершения строительства:		1988	
Кадастровая стоимость, руб.:		104425842.46	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-04-0002019:12, 77-04:0002019:9983	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77-04:0002019:8256	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Кондратьева Людмила Петровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Альфа Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2", 7728142469	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Сертификат: 64571274604333716500234389305690  
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ЗАРЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Добровольский ул. 17/05.2022.но.10.04.3021

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.	
Кадастровый номер: 77:04-0002019:1093	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев фонда Владельцы инвестиционных паев - Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Альфа-Капитал Арендный поток-2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p> <p>2.1 77:04:0002019:1093-77/051/2021-14 20.12.2021 17:33:06</p>
4	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>4.1 Общая долевая собственность данные отсутствуют</p>
5	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:</p> <p>5.1 вид: основание государственной регистрации: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: предмет сделки: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>Соглашение об изменении условий договора аренды 18.10.2022 01.11.2022 22:29:37 77:04:0002019:1093-77/060/2022-19 этаж 1 пом.1 ком.1, 2, 4-8, 12-17, 17а, 18-42 площадью: 965,5 кв.м данные отсутствуют</p>
6	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>

полное наименование должности	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457942-00043331970612319839706506 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И АРХИТЕКТУРЫ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2024	
инициалы, фамилия	

Лист 3


Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
Лист № 2 раздела 2		Всего разделов: 4	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 6	
01.11.2022г.			
Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093			
6.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 10.11.2009 00:00:00 77-77-04/126/2009-108 Срок действия с 10.11.2009 срок субаренды установлен до 30.11.2021 Акционерное общество "ИКС 5 Недвижимость", ИНН: 7816157915, ОГРН: 1027807980991 Дополнительное соглашение № 1 от 30.04.2010г: к Договору субаренды нежилого помещения от 01.04.2009 № 1/2009 ВК, выдан 30.04.2010, дата государственной регистрации: 15.07.2010, номер государственной регистрации: 77-77-04/071/2010-269 Дополнительное соглашение №6 от 01.12.2015 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 18.01.2016, номер государственной регистрации: 77-77/004-77/004/057/2015-251/1 Дополнительное соглашение от 08.07.2016 года № 7 к Договору субаренды нежилого помещения, № 1/2009 ВК, выдан 01.04.2009, дата государственной регистрации: 01.08.2016, номер государственной регистрации: 77-77/008-77/008/032.2016-511/1 Дополнительное соглашение к договору № 1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 9, выдан 08.04.2019, дата государственной регистрации: 22.07.2019, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/003/2019-3 Дополнительное соглашение № 10 к Договору №1/2009 ВК субаренды нежилого помещения от 01.04.2009, выдан 28.02.2020, дата государственной регистрации: 07.07.2020, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/017/2020-5 Договор от «01» апреля 2009 № 1/2009 ВК субаренды, выдан 01.04.2009 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.04.2009, № 12, выдан 18.10.2022, дата государственной регистрации: 01.11.2022, номер государственной регистрации: 77:04:0002019:1093-77/060/2022-19	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 645751270603183102002019839366360	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИММУНИТЕТА	
		Добавлена: 6.12.2022 в 10:08:2023	
		инициалы, фамилия	



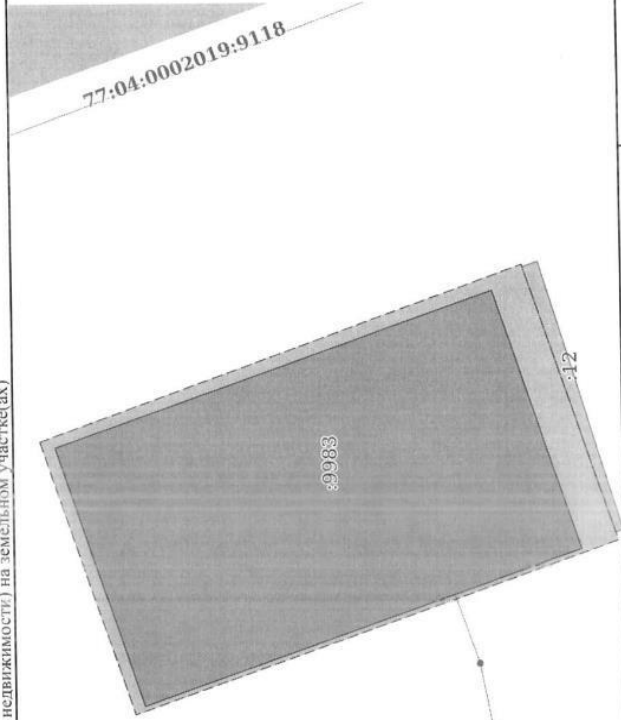
Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела: 4
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела: 4
01.11.2022г.	77:04/000/2013/1093
Кадастровый номер:	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
7 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8 Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 648751240643383109506328398336360		Выдан: ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И БИРОГРАФИИ	
Действителен: с 17.09.2022 по 10.08.2023			

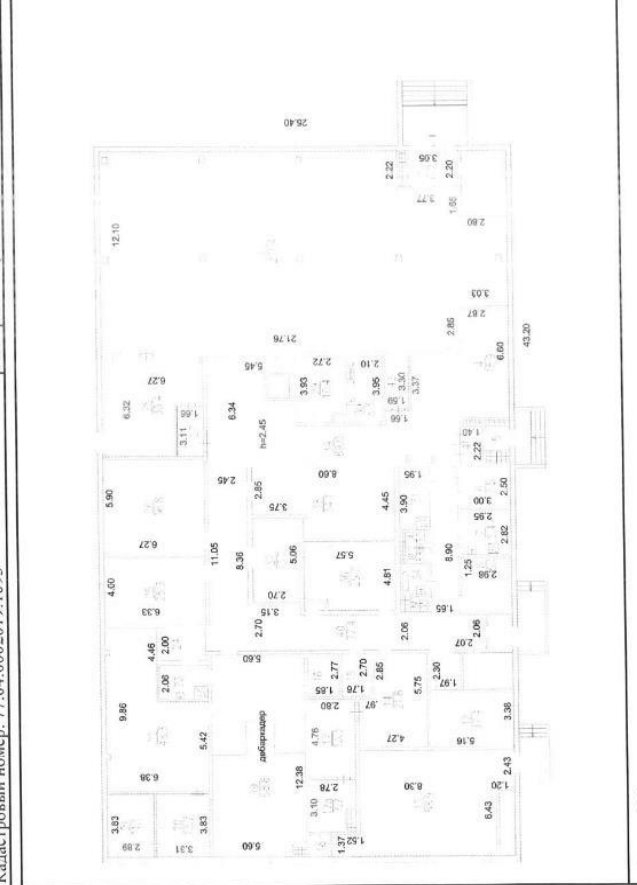

Раздел 4 Лист 5

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 4
01.11.2022г.	
Кадастровый номер: 77:04:000(2019):1093	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6457427669333109303241094936546 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.09.2022 по: 10.08.2023</p> </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
01.11.2022г.	
Кадастровый номер: 77:04:0002019:1093	
Номер этажа (этажей): 1	
	
Масштаб 1	
	
ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСЬЮ Сертификат: 04791210003833105002417807906299 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Деловые процессы: 4.17.05.5022 от 04.08.2021	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

АРХИВНАЯ КОПИЯ

- 1 -

8 88

Форма № 111

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



А К Т  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИИ  
по приемке здания в эксплуатацию

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ  
г. МОСКВЫ

9

Приложение 5

УТВЕРЖДЕН

и № решения (приказа, постановления)  
и др. (должность лица, подписавшего решение, приказ, постановление и др.)

А К Т

государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатации

от "19" декабря 198 г. Витусский 5 кв 95 корп. 6  
(местонахождение объекта)

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

"30" ноября 1988 г. № 114  
Министерства Мраморского района  
(наименование органа, назначившего комиссию)

в составе: (указываются кроме нижеподписанных все представители

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

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

и членов комиссии-представителей:  
Застройщика (застройщика)

Хайворина А.И. зам. нач. ОТН ТУКС-7  
(ф.и.о.) (должность)

инспекторской организации

Федорова В.М. зам. инж. Мраморского  
генерального проектировщика ОДПО

генерального подрядчика

Сидин В.В. зам. нач. СНиП МТМ

органов государственного санитарного надзора

*Носкова Н.В. г.врач СЭС*

органов государственного пожарного надзора

*Смирнова А.И. госинспектор*

исполкома районного (городского) Совета народных депутатов (по объектам производственного назначения) или органов госархстройконтроля, районного архитектора (по объектам жилищно-гражданского назначения)

*Мальченко см. шпз исполкома*

технической инспекции труда соответствующего ЦК или совета профсоюзов (по объектам производственного назначения)

профсоюзной организации заказчика (застройщика) или эксплуатационной организации (по объектам производственного назначения) или профсоюзной организации заказчика (застройщика) или соответствующего совета профсоюзов (по объектам жилищно-гражданского назначения)

финансирующего банка (по объектам производственного назначения)

органов по регулированию использования и охране вод системы Минводхоза СССР (по объектам производственного назначения)

*Лобинский шпз  
районной ЦРМ*

*Морозов В.И. зам. н.к.р.*

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

1. Заказчиком (подрядчиком совместно с заказчиком) ТУАС-7

Третьяковская Московская компания и СНиП им МРМ  
(указать наименование и ведомственную подчиненность)

предъявлен к приемке в эксплуатацию новое расширение

зданий "Овощи-фрукты"  
(указать наименование объекта и вид строительства (новое, расширение, реконструкция, техническое перевооружение))

по адресу: Вригский бульвар д. 95 е. 7  
(указать область, район, населенный пункт, микрорайон, квартал, улицу, № дома (корпуса))

2. Строительство произведено на основании решения (приказа, постановления и др.)

от " 6 " марта 198 8 г. № 306/46 Указание  
(указать наименование)

государственного архитектурно-строительного комитета г. Москва  
(указать наименование органа, вынесшего решение)

и в соответствии с разрешением на производство строительно-монтажных работ (для объектов жилищно-гражданского назначения)

от " " 198 г. №

(указать наименование органа, выдавшего разрешение)

3. Строительство осуществлялось генеральным подрядчиком

СНП им МРМ  
(указать наименование и его ведомственную подчиненность)

, выполнявшим монтаж и монтаж  
(указать вид работ)

и субподрядными организациями СНП ДСР-4, СНП-4 МММ

СНП им МММ  
(указать все организации, ведомственную подчиненность и виды работ, выполненные каждой организацией; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

монтаж внутренних и наружных сетей  
канализации

- 5 -

4. Проектно-сметная документация на строительство разработана генеральным проектировщиком Масуровский-1, Масуровский

МН (указать наименование и его ведомственную подчиненность) выполнившим (указать части или разделы документации)

и субподрядными организациями

(указать все организации, ведомственную подчиненность и выполненные части и разделы документации; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

5. Исходные данные для проектирования выданы

(указать научно-исследовательские и поисковые организации, ведомственную подчиненность организаций, тематику исходных данных; при числе организаций более трех перечень их указать в приложении к настоящему акту)

6. Строительство объекта осуществлялось по проекту (типовому, индивидуальному, повторно применяемому) индивидуальному

индивидуальному (указать № проекта, № серии (по типовым проектам); для индивидуального проекта по объектам жилищно-гражданского назначения указать наименование органа, разрешившего применение такого проекта)



- 6 -

11

7. Проектно-сметная документация утверждена

Указать наименование органа, утвердившего (перепутвердившего) проектно-сметную документацию по объекту (очереди, пусковому комплексу)

" " 198 г. №

8. Строительно-монтажные работы осуществлены в сроки:  
начало работ май 1988 (месяц, и год) окончание работ декабрь 1988 (месяц и год)

при продолжительности строительства (мес.):

по норме (или ПОС) фактически 8

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

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

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

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

(сметить факт начала выпуска продукции с указанием объема)

- 7 -

- / 6 -

Предъявленный к приемке в эксплуатацию жилой дом имеет следующие показатели:

Наименование	Единица измерения	По проекту	Фактически
А	Б	1	2
Общая (полезная площадь),	м <sup>2</sup>	251	251
в том числе площадь балконов и террас	"		
Количество этажей	единиц	1	1
Общий строительный объем	м <sup>3</sup>	3803	3803
в том числе подземной части	"		
Площадь встроенных помещений	м <sup>2</sup>		

Продолжение

Наименование	По проекту			Фактически		
	кол-во квартир	их площадь, м <sup>2</sup>		кол-во квартир	их площадь, м <sup>2</sup>	
А	1	2	3	4	5	6
ВСЕГО квартир						
В том числе:						
однокомнатных						
двухкомнатных						
трехкомнатных						
четырекомнатных и более						

12

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

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

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

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

(Указать о выполнении мероприятий)

Характеристика мероприятий приведена в приложении к настоящему акту.

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

15. Все недостатки по предусмотренным проектом работам и дефекты выявленные рабочими комиссиями, устранены.

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

Наименование работ	Площадь	Сметная стоимость	Исполнитель	Срок выполнения

Приложения к акту:

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

Председатель государственной комиссии: \_\_\_\_\_

*[Подпись]*  
 (подпись) /Федуров/

Члены государственной комиссии:

\_\_\_\_\_  
 (подпись) /Холосин /  
 \_\_\_\_\_ /Бродов /  
 \_\_\_\_\_ /Тараскин /  
 \_\_\_\_\_ /Серков /  
 \_\_\_\_\_ /Косов /  
 \_\_\_\_\_ /Сидоркин /  
 \_\_\_\_\_ /Мамонтов /  
 \_\_\_\_\_ /Маринин /  
 \_\_\_\_\_ /Поздников С.П. /

Заместитель директора ЦГА Москвы



Е.В. Агеева

Зам. директора  
ЦГА Москвы

9 (Девять)  
лист(ов)

Прошито и пронумеровано



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

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист № 1 , всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 25 февраля 2013 г.

Кадастровый номер 77:04:0002019:1093

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование \_\_\_\_\_

1.2 \_\_\_\_\_

Адрес (местоположение):

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

1.3. Основная характеристика: \_\_\_\_\_ Общая площадь 990.6 \_\_\_\_\_ кв.м  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: \_\_\_\_\_

количество этажей 1 \_\_\_\_\_, количество подземных этажей \_\_\_\_\_

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1988

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: \_\_\_\_\_

1.10. \_\_\_\_\_ филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа или организации)

инженер

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Н. Е. Соловьева

(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

Здания

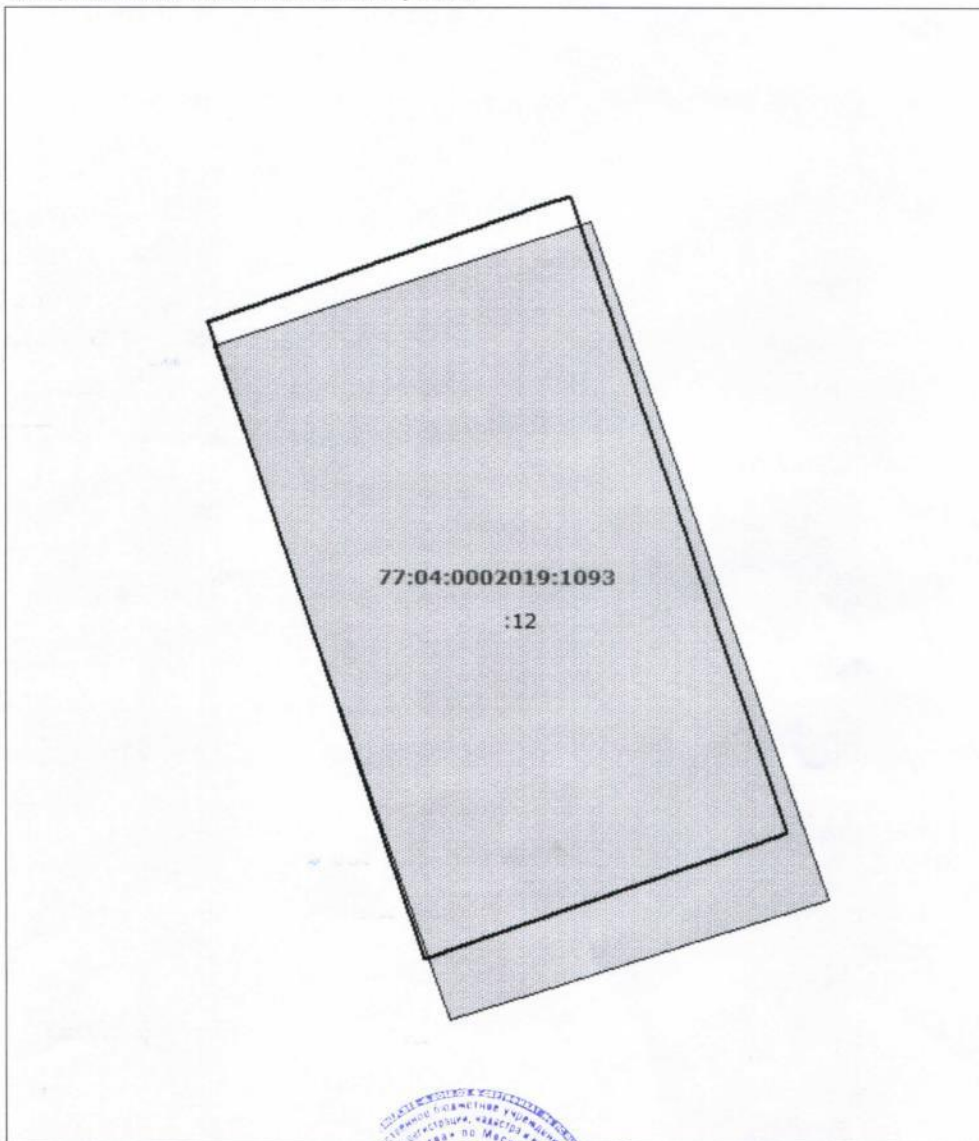
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77.04.0002019.1093

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2704026

**2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества**



Масштаб 1:400

инженер

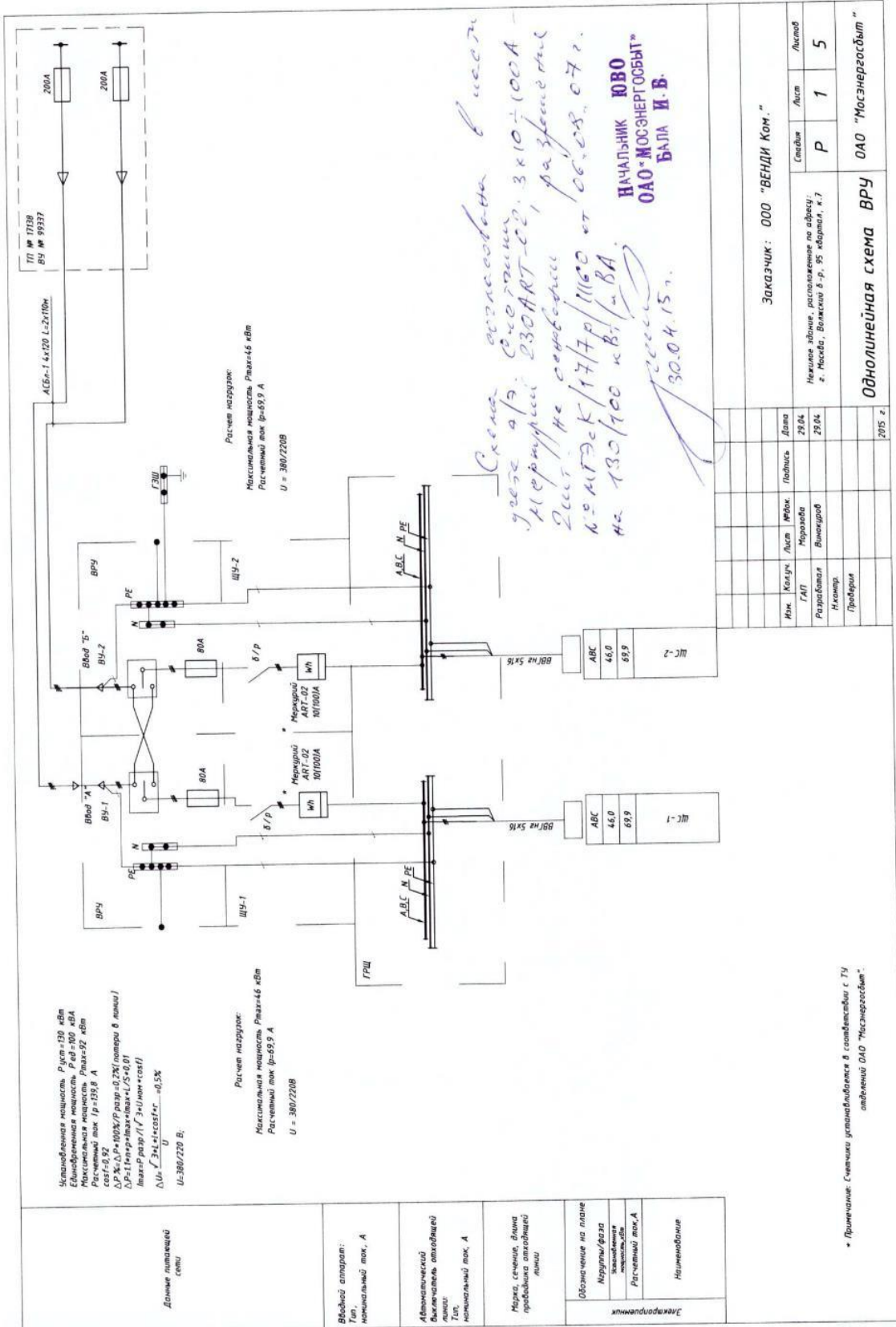
(полное наименование должности)



Его подпись

Н. Е. Соловьева

(инициалы, фамилия)



*Схема составлена в соответствии с чертежами ВЗАТ-02, 3х10х100А. Меркурий ВЗАТ-02, разъемы 2шт. Не забыть отсоединить от АВТЭК/17/1/1160 от 06.08.2022 г. № 130/100 кВт/1мВА.*

**НАЧАЛЬНИК ЮВО  
 ОАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"  
 БАЛА И. В.**

*30.04.15г.*

Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."					
Изм.	Кол.уч.	Лист	МРок.	Пайщик	Дата
Разработчик	ГАП	Морозова	Виноградов		29.04
Исполн.	Пронин				29.04
Некие здание, расположение по адресу: г. Москва, Волжский в-р, 75 корпус 4, 7					
Однolineйная схема ВРУ					
ОАО "Мосэнергосбыт"					
2015 г.					

\* Примечание: Сметки составляются в соответствии с ТУ отпавленной ОАО "Мосэнергосбыт".



Экраны/панели	Обозначение на плане			Наименование
	Марка/фаза	Защитное устройство	Расчетный ток, А	
Розетки	1/А	1,0	4,5	Розетки
Розетки	2/А	1,0	4,5	Розетки
Розетки	3/В	1,0	4,5	Розетки
Кухня	4/С	2,0	9,2	Кухня
Розетки	5/А	1,0	4,5	Розетки
Холодильник	6/В	1,0	4,5	Холодильник
Автомат лестн	7/С	0,5	2,3	Автомат лестн
Центр аварийного освещения	8/АВС	0,8	3,6	Центр аварийного освещения
Резерв	9/АВС			Резерв
ЦХМ	10/АВС	11,5	17,5	ЦХМ
Смондор	11/А	3,0	13,6	Смондор
Низко-температурная камера 1	12/АВС	4,0	6,1	Низко-температурная камера 1
Средне-температурная камера	13/АВС	4,0	6,1	Средне-температурная камера
Группа	14/АВС	3,1	4,7	Группа
Кондиционер 1	15/АВС	2,2	3,3	Кондиционер 1
Вент. система 1	16/АВС	1,6	2,4	Вент. система 1
Вент. система 2	17/АВС	1,6	2,4	Вент. система 2
Холодильник	18/А	1,0	4,5	Холодильник
Освещение	19/А	1,0	4,5	Освещение
Лифтовая сигнализация	20/А	0,2	0,9	Лифтовая сигнализация
Лестничное освещение	21/С	1,0	4,5	Лестничное освещение
Холодильник	22/А	1,0	4,5	Холодильник
Банкомат	23/В	0,5	2,3	Банкомат

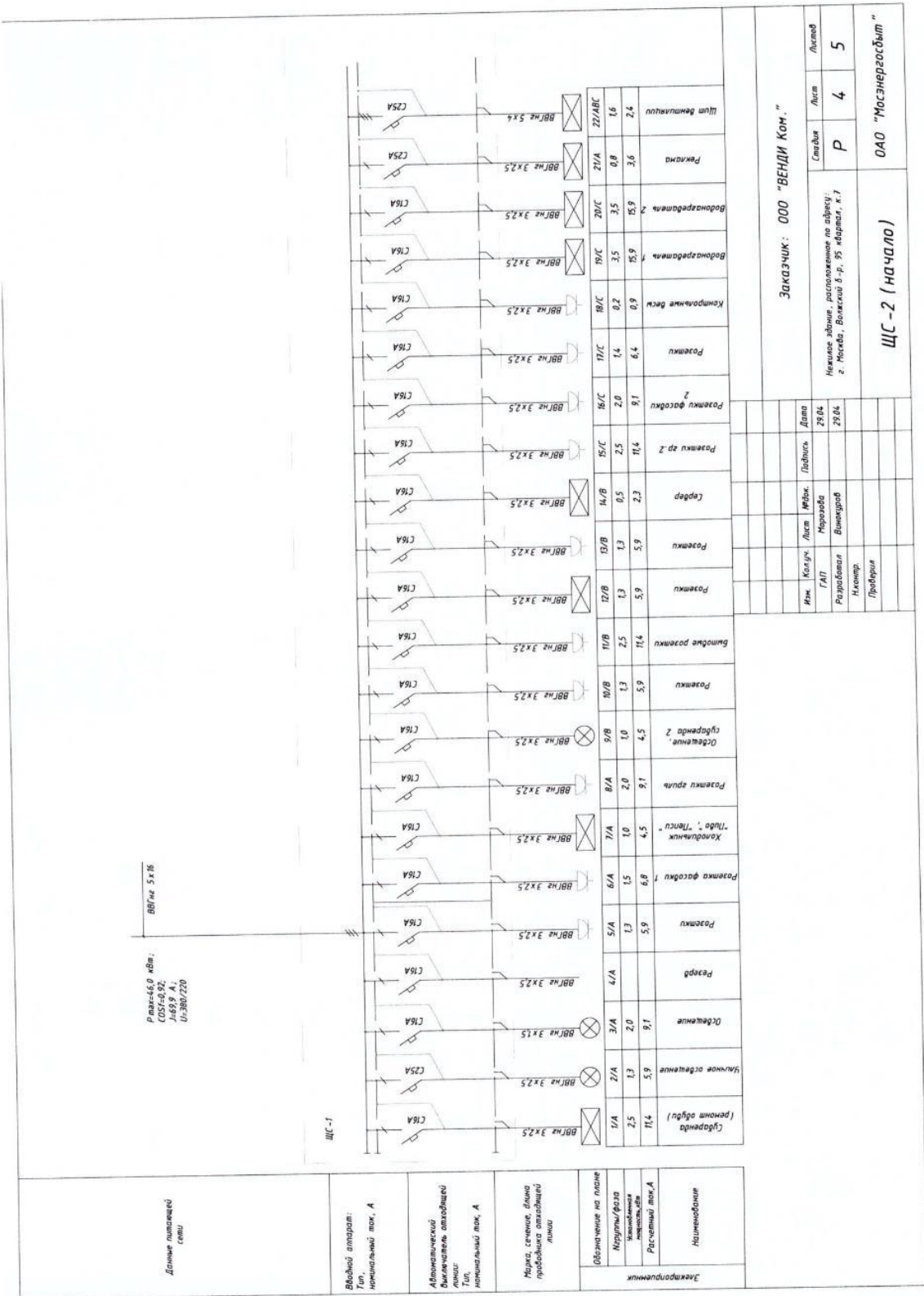
  

Входной аппарат: Тип: номинальный ток, А			
Автоматический выключатель отходящей линии: Тип: номинальный ток, А			
Марка, сечение, длина проводника отходящей линии			
Р max=44,0 кВт; COSφ=0,92; I=69,9 А; U=380/220			

Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."			
Иж.	Колуч.	Лист	МФак.
ГАП	Разработал	Выполнил	Проверил
29.04	29.04		
Некоторые данные, расположенные по адресу: г. Москва, Волжский д-р, 95 квартал, к.7			
Слева	Лист	Листов	Листов
Р	2	5	5
ЩС - 1 (начало)			
ОАО "Мосэнергосбыт"			





Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."

Иж.	Колуч.	Лист	Метка	Получе	Дата
	ГАП	Разработал	Викторав		29.04
	Насмер.	Проверил			29.04

Новые здания, расположенные по адресу:  
г. Москва, Волжский б-р, 95 абзац 1, к.7

ЩС-2 (начало)

ООО "Мосэнергосбыт"

Страница

Лист

Листов

Р

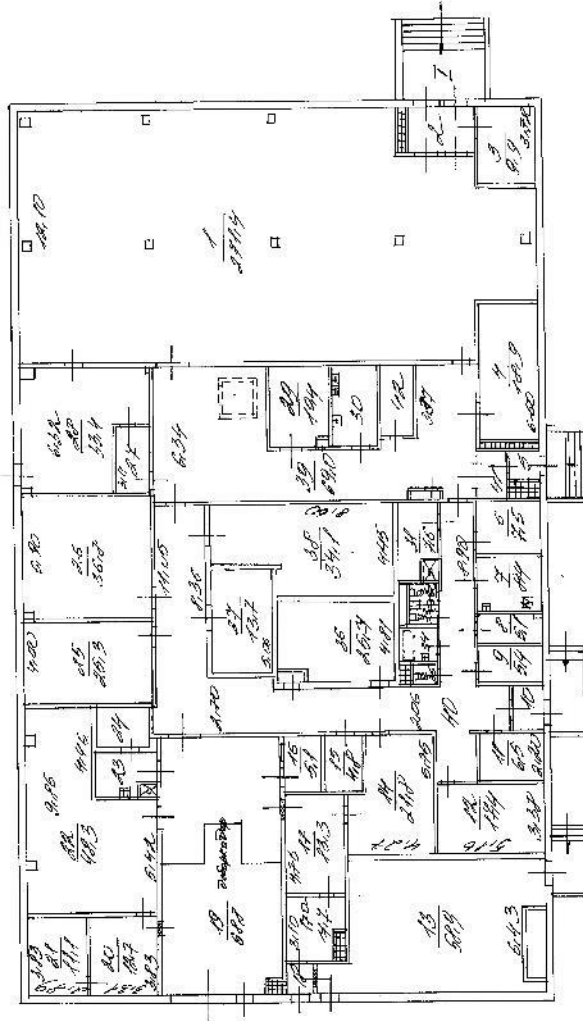
4

5

<p>Данные питающей сети</p>	<p>Входной аппарат: Тип, номинальный ток, А</p>	<p>Автоматический выключатель (автомат): тип, номинальный ток, А</p>	<p>Марка, сечение, длина проводника питающей линии</p>	<p>Электронные Маршрут/фазы назначение Расчетный ток, А Наименование</p>																								
<table border="1" data-bbox="869 1388 1050 1691"> <thead> <tr> <th>Обозначение на плане</th> <th>Маршрут/фазы</th> <th>назначение</th> <th>Расчетный ток, А</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23/ABC</td> <td>24/ABC</td> <td>25/ABC</td> <td>26/ABC</td> <td>27/A</td> </tr> <tr> <td>2,0</td> <td>4,0</td> <td>4,0</td> <td>4,0</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>3,0</td> <td>6,1</td> <td>6,1</td> <td>6,1</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Цепи освещения</td> <td>Грейд-температурная камера 2</td> <td>Нижко-температурная камера 2</td> <td>Размер</td> <td>Розетки</td> </tr> </tbody> </table>				Обозначение на плане	Маршрут/фазы	назначение	Расчетный ток, А	Наименование	23/ABC	24/ABC	25/ABC	26/ABC	27/A	2,0	4,0	4,0	4,0	1,0	3,0	6,1	6,1	6,1	4,5	Цепи освещения	Грейд-температурная камера 2	Нижко-температурная камера 2	Размер	Розетки
Обозначение на плане	Маршрут/фазы	назначение	Расчетный ток, А	Наименование																								
23/ABC	24/ABC	25/ABC	26/ABC	27/A																								
2,0	4,0	4,0	4,0	1,0																								
3,0	6,1	6,1	6,1	4,5																								
Цепи освещения	Грейд-температурная камера 2	Нижко-температурная камера 2	Размер	Розетки																								
<p>Заказчик: ООО "ВЕНДИ Ком."</p> <p>Нежилая здание, расположенное по адресу: г. Москва, Волжский Б-р, 25 «Бизнесит, д. 7</p> <p>Изм. Кол.уч. Лист №Иск. Дата Разработчик: Владимир Морозов 29.04 Н.коммер. Проверил: 29.04</p> <p>Стандарт: Р 5 5 5 Лист: 5 5 5 Листов: 5</p> <p>ООО "Мосэнергосбыт"</p> <p>ЩС-2 (окончание)</p>																												

**ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН**  
 по адресу: *ул. Савская д. 10/1*  
 Архив: (ИТ) *504 20001*  
 Серия: *И* Тип: *не оформлена*  
 Дата: *2008* г. г. Москва

**1 ЭТАЖ**



Итого помещений: 100 шт.  
 Общая площадь: 1000 кв. м.  
 Площадь помещений: 1000 кв. м.

Разработчик: *ООО "Альфа-Капитал"*  
 Адрес: *ул. Савская д. 10/1*  
 Телефон: *770 6 11 11*  
 Исполнитель: *И.И. Иванов*  
 Подпись: *И.И. Иванов*

Помещение: *10*  
 Площадь: *100* кв. м.  
 Дата: *2008* г. г. Москва

Масштаб 1:200

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

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

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Бюро технической инвентаризации Юго-Восточное ТБТИ

Начальник ТБТИ Е.А.Егорова

"21" сентября 2006 г.

Заместитель начальника  
ТБТИ "Юго-Восточное"  
Рабова Лариса Владимировна



Исполнитель Борисова В.А. 

2006.3.002521

Примечание. При заполнении документа исправлений и подчисток не допускается

Руководитель группы  
ТБТИ "Юго-Восточное"  
Козлова Маргарита Юрьевна



**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Магарин (назначенные знания) на \_\_\_\_\_ (местимость) \_\_\_\_\_  
по Калининскому району, кв. 95, дом № \_\_\_\_\_ стр. корп. № 7  
АО г. Москвы

Кварт. № 3050  
Инвент. № 7  
Шифр фонда МЖСЧ  
Шифр проекта ИИД

Владелец ООО, ВЭИДУ Кооп. С. 1. Общие сведения  
Число этажей 1  
Год постройки 1988 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта 2023 г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Материал крыши рубероид площадь крыши 1204 кв. м  
Фасад окрашен в различные цвета площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м  
Объем 5322 куб. м  
Общая площадь по зданию 2 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 981 кв. м  
из них:  
а. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м  
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума \_\_\_\_\_ кв. м

Юго-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

**А. Распределение жилой площади**

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

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

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

I. Нежилые помещения: общая площадь 991 кв. м

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

Итого:

991 651

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольн. эт.: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_  
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						



II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация		Отопление										Ванны				Горячее водоснаб.		Газоснабжение		Лифты			Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств.	
	Водопровод	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	Центральное				Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С газовыми колонками	С газовыми колонками	Без колонки и горячей воды	От колонок	Центральное	Баллонное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220		
								От собственной котельной	От групп. или кварт. котельной	На тверд. топливе	На газе																На тверд. топливе
	99,1		99,1				99,1											99,1						99,1	127	220	1

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

№ или литер по плану	Наименование	Эт.	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, (м)	Объем, (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
4	магазин	1		1097,3	4,85	5322
	тыщарка			39,6		
	тыщарка			2,9		
						V = 5322

Площадь застройки: 1144,3

(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. V Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 36  
вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 2,45 Таблица № 52

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах
1	Фундаменты	Монолитные из бетона	важное трещины, сколов	6		6	30
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	Каркасные перегородки из гипсокартона по метал. каркасу	неровности поверхности неровности	10		10	35
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	Положенье по метал. балкам		10		10	35
4	Крыша	металлическая	разрушение кровельный	18		18	35
5	Полы	керамическая плитка, линолеум	сколов, отсутствие	8		8	30
6	Проёмы: оконные дверные	Заводские пластиковые двери	неплотной притвор	19		19	30
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. б. Внутрен. отделка а. б.	краска в зав. усл. важное трещины	важное трещины	3		3	35
8	Санитарные и электротехнические работы Ванна: с газовой колон. с дрвян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение	трубы стальные каменные трубы стальные метал. пластик диаметр. проводка +0,7 +0,6		20	+2,6	22,6	30
9	Разные работы	220 В сколов, крошечка	важное трещины, сколов	6		6	30
Итого				100			
Процент износа (гр. 9)х100						32,83 х 100	~ 32,83%
удельный вес (гр. 7)						22,6	~ 32,83%

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
28	1	Фундаменты							
3,5	2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3,5	3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные							
5,3	4	Крыша							
2,4	5	Полы							
5,7	6	Проемы: оконные дверные							
1,05	7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. Внутрен. отделка							
1,78	8	Санитарные и электротехнические работы Центр. отопление Печное отопл. Водопровод Канализация Радио Телефон Телевидение Ванны: с газовой колон. с дровян. колон. с горяч. водосн. Горячее водоснаб. Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Электроосвещение							
1,8	9	Разные работы							
32,83									
1/10									
					Итого	100			
					процент износа (гр. 9)х100				
					удельный вес (гр. 7)				

Процент износа, приведённый к 100 по формуле



№ инв. литер по плану	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах							удельный вес строений после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклон. от группы капитальн. строения	на объем строения	на площадь	на высоту	на объем						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
	7 Жилая	36	52	12,7	1,03					0,98		1,03	24,41	5000	122000			
	в ценах			1991			1,29	1,52	1,01	1,24	1,86		13,92	322	4702	153502	32	172381

по состоянию на 19.10.2022 Всего 153502 32 172381

Работу выполнил Чертояскин И.В. (подпись) 20\_\_ г.

Проверил бригадир [Подпись] (подпись) 20\_\_ г.

Начальник Бюро [Подпись] (подпись) 20\_\_ г.

Руководитель группы Елена Викторовна (подпись) 20\_\_ г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте					Выполнено			
					всего	в том числе ремонт	смена	цена за единицу ремонт	смена	сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	Перегородка негоряем.	кв. м											
6	Перекрытия	чердачные	кв. м										
7		междуэтажные	кв. м										
8		санузлов	кв. м										
9		подвальные	кв. м										
10	Крыша	стропила	кв. м										
11		обрешетка	кв. м										
12	Полы	крыша	кв. м										
13		водосточные трубы	п/м										
14		внутрен. водосток	п/м										
15	Полы	дощатые	кв. м										
16		паркетные	кв. м										
17		линолеум или синт.	кв. м										
18		плиточные	кв. м										
19		прочие	кв. м										

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	оконные перепл.	кв. м												
21	двери внутрен.	шт.												
22	двери наружные	шт.												
23	Фасад — наружн. отделка	кв. м												
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельное или калориферное	кв. м										
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.										
28			АГВ колонки	шт.										
29			умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопров. трубы	п/м										
32			унитазы	шт.										
33			сmyвные бачки	шт.										
34			канализац. трубы	п/м										
35			трубы горяч. водосн.	п/м										
36			ванны	шт.										
37			души	шт.										
38			колонки газ. или на тверд. топл.	шт.										
39			трубы газовые	п/м										
40	плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41		газовые 4-х конф.	шт.											
42		электрические	шт.											
43	телевидение	общая антенна												
44	лифты	шт.												
45	световая электропр.	п/м												
46	силовая электропр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электрощитов	шт.												
49	вентил. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	балконы/лоджии	шт.												
52	эркеры	шт.												
53	лестницы	ступени	шт.											
54		площадки	кв. м											
55		ограждения	п/м											
56	мусоросб. камеры	шт.												
57	бойлерные	шт.												
58	тепловые узлы	шт.												
59	водоподкачки	шт.												

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись)



**МОСЭНЕРГОСБЫТ**

117312, Москва, ул. Вавилова, 9  
Тел.: 8-800-555-0-555  
info@mosenergoby.ru www.mosenergoby.ru

*N 80 от 03.04.09*

**Технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии**

**С дополнениями и изменениями**

Технические условия на организацию расчетного учёта электрической энергии выданы для установки средств учёта по объекту: ООО «ВЭН-И Ком» по адресу: Воложский д-р, кв. 95 корп. 7

Для организации учёта электрической энергии в соответствии с требованиями ПУЭ, ПУЭЭ и РД 34.09.101-94 необходимо выполнить следующее:

**1. Требования к проектированию.**

- 1.1. Учёт электрической энергии установить на границе балансовой принадлежности электросети потребителя и энергопоставляющей организации.
- 1.2. Для учёта электрической энергии использовать электронные счетчики электрической энергии. Счетчик должен иметь сертификат на утверждение типа средств измерения и внесен в Госреестр. ОАО «Мосэнергосбыт» рекомендует к установке: Меркурий 230АМ-02 или аналогичного типа.
- 1.3. Выбрать измерительные трансформаторы тока в соответствии с требованиями гл. 1.5 ПУЭ и разрешённой к присоединению нагрузкой; испытательная коробка обязательна.
- 1.4. Измерительные приборы не подключать к ТТ совместно с электросчетчиками.
- 1.5. Представить проектную документацию на рассмотрение и согласование в ОАО «Мосэнергосбыт» по принадлежности.
- 1.6. В проекте предусмотреть раздел по организации расчётного учёта электрической энергии, в котором должны быть отражены вопросы: расчёт потерь напряжения в цепях напряжения (при их наличии), расчёт выбора измерительных трансформаторов тока, расчёты сечений проводников вторичных измерительных цепей в соответствии с требованиями ПУЭ, монтажные схемы включения электросчётчиков; спецификация, содержащая параметры устанавливаемых средств учёта.

1.7. Проектная документация должна соответствовать требованиям действующих нормативных документов (ЕСКД, ГОСТы).

**2. Требования к монтажу**

2.1. В соответствии с п. 3.5 ПУЭЭ средства учёта должны быть защищены от несанкционированного доступа для исключения возможности искажения результатов измерений.

2.2. Цепи учёта электрической энергии должны быть защищены от механических повреждений, промаркированы, проложены единым жгутом и не иметь разрывов. В жгуте проложить два дополнительных резервных проводника.

2.3. Все работы выполняются за счёт средств потребителя с привлечением специализированных подрядных организаций, имеющих право на производство работ в цепях учёта.

**3. Сдача в эксплуатацию**

3.1. Для приёмки средств учёта электрической энергии в эксплуатацию представить следующие документы: акт приёмо-сдаточных испытаний, паспорта на средства учёта (электросчётчики, ТТ и ТН), технические условия на организацию расчетного учета электрической энергии, проект электроснабжения объекта, паспорт-протокол измерительного комплекса.

4. В соответствии с информационным письмом Ростехнадзора от 15 июля 2002 года №8/2002 «О проведении ревизии и маркировании средств учёта электрической энергии» выполнить ревизию существующих и вновь смонтированных средств учёта электроэнергии.

5. Срок действия ТУ – один год.

Начальник отделения  
(Директор НСК)



Начальник ЮВГО  
ОАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"  
БАЛА И. В.

Исполнитель  
телефон



Юго-Восточное ТЭТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 19.10.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	зал торговый	271,4	271,4					245
	2	тамбур	6,7			6,7			
	3	прочее	9,9	9,9					
	4	кладовая	18,9	18,9					
	5	тамбур	2,4			2,4			
	6	кабинет	7,5	7,5					
	7	кухня	8,4			8,4			
	8	кабинет	5,1	5,1					
	9	электрощитовая	5,4	5,4					
	10	тамбур	3,3			3,3			
	11	бельевая	6,5			6,5			
	12	раздевалка	17,4			17,4			
	13	венткамера	58,9	58,9					
	14	кладовая	21,8	21,8					
	15	пом. мат.ценност	4,8	4,8					
	16	весовая	5,1	5,1					
	17	кладовая	13,3	13,3					
	17a	коридор	7,7			7,7			
	18	тамбур	1,8			1,8			
	19	дебаркадер	68,8	68,8					
	20	коридор	12,7			12,7			
	21	прочее	11,1			11,1			
	22	склад	48,3	48,3					
	23	моечная	6,3			6,3			
	24	холодильник	5,0			5,0			
	25	расфасовочная	25,3	25,3					
	26	кладовая	36,8	36,8					
	27	пом. подсобное	5,2			5,2			
	28	бар	33,4	33,4					
	29	гардеробная	10,4			10,4			
	30	цех	8,3	8,3					
	31	моечная	7,6			7,6			
	32	санузел	1,5			1,5			
	33	санузел	1,5			1,5			
	34	ванная	2,9			2,9			
	35	уборная	1,0			1,0			
	36	холодильник	25,7			25,7			
	37	холодильник	13,7			13,7			
	38	холодильник	34,1			34,1			
	39	коридор	69,0			69,0			
	40	коридор	77,4			77,4			
	41	склад	3,1	3,1					
	42	кабинет	5,2	5,2					



01 40 08 0206658

По адресу: Волжский бульвар, кварт. 95, кор.7

стр. 2

Итого по помещению	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

Итого по этажу 1	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					


Итого по зданию	990,6	651,3	339,3				
---Нежилые помещения всего	990,6	651,3	339,3				
в т.ч. Торговые	783,9	485,0	298,9				
Складские	132,5	92,1	40,4				
Прочие	74,2	74,2					

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

Экспликация на 2 страницах 25.02.2009 г.

Исполнитель  Августиняк Е.П.

93 40 000208

Руководитель группы по инвентаризации  
 строений и сооружений  
 Кухтенкова М.А. 



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**"МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"**

Форма №18А

**ОТДЕЛ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ПРИСОЕДИНЕНИЙ**

113035 Москва, ул. Садовническая, 36  
Прием заявок: ул. Садовническая, 22 с 9.00 до 12.00 с 13.00 до 16.00  
Справочные тел.: канцелярия 957-3169, группа приема 957-2395

Генеральному директору  
ООО "ВЭНДИ Ком"  
М.И. Науменко.

№ МГЭСк/17/ 7 р/ 11160 от 06 АВГ 2007

Ваш №

от

Копия: 7 району

Управление Ростехнадзора по г. Москве  
ОАО "МОЭСК"  
ОАО "Мосэнерго"  
ДепГЭХ г.Москвы

**РАЗРЕШЕНИЕ**

**на присоединение мощности к сети ОАО "Московская городская электросетевая компания"**  
(далее "Компания")

Настоящим разрешается переоформление мощности установленной **кВт: 130**

единовременной **кВА: 100**

для электроснабжения магазина ООО "ВЭНДИ Ком"

по адресу: Волжский бульв. кв.95 корп.7

<b>на напряжение 380/220В</b>	от вводного устройства № 99337
10 кВ	от ТП (РТП) № 17138
10 кВ	от РП, СП № 17138
10 кВ	от ЦП № ПС 431

Ранее выданое разрешение КС-418-17-7р\18078 от 2003 г аннулируются.

Эксплуатация действующих электроустановок и оформление Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности возможно только после оформления акта технического освидетельствования, выполненного специализированной лицензированной организацией.

Организовать расчетный учет электроэнергии и мощности на границе балансовой принадлежности с передачей результатов измерений в центр обработки данных «Компании». Требования к системе учёта получить в ОАО «Энергобаланс-Столица» т.660-18-04; 8 (903) 117-67-40. Место расположения приборов учёта, проект их установки и включения в АИИС КУЭ «Компании» согласовать с ОАО «Энергобаланс-Столица» и дирекцией по транспорту электроэнергии т. 988-77-07 (77-03). Потребителю при проектировании и строительстве энергопринимающих устройств обеспечить за счет средств и силами "Компании" установку на вводе в электроустановки потребителя устройств режимной автоматики (ограничителей мощности).

Для потребителей (за исключением коммунально-бытовых нагрузок) с суммарной присоединенной мощностью 50 кВт и выше, в точках балансового раздела обеспечить коэффициент мощности ( $\text{tg } \varphi$ ) не более 0,4, путем установки собственных устройств компенсации реактивной мощности.

При наличии токоприемников относящихся к I категории надежности электроснабжения предусмотреть технические и организационные мероприятия по обеспечению резервным источником питания.

Подключение новых и дополнительных мощностей (в т.ч. и при изменении собственника или арендатора помещения или здания) к энергообъектам, а также работы по их реконструкции производить только при наличии письменного, согласия собственника энергообъекта и организации эксплуатирующей энергообъект. При подключении мощностей в счет ранее выделенной мощности энергообъекту (ВРЩ 0,4 кВ, КЛ 1-10 кВ, ТП, РП, РТП) собственнику (арендатору) энергообъекта исключить неиспользуемые мощности, исключить случаи превышения ранее согласованной к присоединению (распределению) мощности и ухудшения качества напряжения во внутренней сети.

Вопрос ликвидации объектов энергоснабжения решить с их собственником на этапе проектирования.

В соответствии со статьей 87 п.3 и ст. 89, главы XVI «Земельного кодекса РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. вводится особый режим по совместному использованию участка земли для эксплуатации энергообъекта».

Нейтраль трансформаторов, установленных в РТП, ТП на напряжение 6,3 (10)/0,4 кВ заземлена наглухо.

Получить технические условия на присоединение Ваших мощностей у владельца внутренних сетей здания или объекта, если присоединение мощности осуществляется от их сетей, в т.ч. от РУ 0,4 - 10 кВ. Подключение мощностей других юридических и физических лиц, субабонентов к сетям потребителя электроэнергии осуществлять по разрешению ОАО «Московская городская электросетевая компания».

Проектные строительные и пусконаладочные работы выполняются потребителем за свой счет, из своих материалов и оборудования, специализированными организациями, имеющими действующие лицензии.

Уровень напряжения в точке присоединения на шинах в ТП, РП(РТП), СП ОАО «Московская городская электросетевая компания» в нормальном режиме поддерживается в соответствии с ГОСТ 13109-97 равным номинальному  $\pm 5\%$ . Вопрос обеспечения качества напряжения отразить в проекте.

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие соблюдение требований ГОСТ 13109-97, при наличии у потребителя токоприемников, являющихся потенциальным источником гармонических искажений или не симметрии напряжения.

Предусмотреть установку агрегатов бесперебойного питания для электроснабжения отдельных токоприемников, в работе которых возникает сбой при технологических посадках и кратковременных перерывах напряжения в сети внешнего электроснабжения. Установку автономных источников питания для повышения надежности системы электроснабжения выполнять по проекту.

Получить разрешение в Управлении по технологическому и экологическому контролю Ростехнадзора по г. Москве на использование электроэнергии на термические цели (в т.ч. на отопление, обогрев, приготовление горячей воды и пара, стационарные электроплиты и т.п.).

Выполненный проект электроснабжения согласовать с Дирекцией по транспорту электроэнергии, Управлением Ростехнадзора по г. Москве, собственником и владельцем внутренней электросети здания (объекта), если подключение осуществляется от сети последнего.

Нагрузку равномерно распределить по фазам и секциям ВРЩ (ГРЩ) 0,4 кВ, КЛ 1 - 10 кВ и трансформаторам; дополнительно согласовать с владельцем внутренней электросети.

Расчетный учет отразить в Перечне средств измерений.

Включение вышеуказанной мощности возможно после предъявления в Управление Ростехнадзора по г. Москве необходимой технической документации, осмотра электроустановки инспекторами Управления Ростехнадзора по г. Москве, выдачи «Акта допуска электроустановки в эксплуатацию», проверки учета электроэнергии ОАО «Энергобаланс-Столица», составления «Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности» и «Перечня средств измерений», оформления договора энергоснабжения с энергосбытовой компанией, имеющей право распоряжаться электроэнергией, или договора на передачу электроэнергии с «Компанией» и договора "купли-продажи" электроэнергии с данной энергосбытовой компанией и решения вопроса эксплуатации энергообъекта.

В проекте отразить вопрос снижения потерь электрической энергии. Нагрузку равномерно распределить по КЛ, трансформаторам и секциям 10 кВ. Проект с разделом «Энергосбережение» представить на согласование в Управление Ростехнадзора по г. Москве.

Начальник ОТП

А.Г. Щербаков

Астахова З.И. т.957-28-83

### **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

## **ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ**

#### **Заказчик:**

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

#### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

**Виды стоимости** — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>113</sup>.

**Недвижимость** — земельные участки и любые объекты, которые являются их естественной частью (например, зеленые насаждения, полезные ископаемые) или неразрывно с ними связанные (например, здания, улучшения и любые неотделимые элементы зданий, включая механическое и электрическое оборудование, необходимое для обслуживания зданий), находящиеся на поверхности участков или под ними.

**Недвижимое имущество** — любые права, имущественные интересы и выгоды, связанные с правом собственности на недвижимость, в том числе любые права, имущественные интересы или выгоды с отрицательным содержанием (т. е., обязанности, обременения или обязательства), относящиеся к оцениваемому имущественному интересу.

**Недвижимость специализированного назначения** — недвижимость, предназначенная для ведения определенной коммерческой деятельности, стоимость которой отражает ценность именно для этого вида деятельности.

**Дата оценки** — дата, по состоянию на которую оценщик приводит свое мнение о стоимости. Дата оценки также может подразумевать конкретное время суток, если стоимость данного вида актива может существенно измениться в течение суток.

**Дата отчета** — дата подписания отчета оценщиком.

**Рыночная стоимость** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>114</sup>.

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей<sup>115</sup>.

Инвестиционная стоимость — это субъектно-специфический вид стоимости. Несмотря на то что стоимость актива для владельца может быть равна той сумме, которую можно выручить от его продажи другой стороне, в этом виде стоимости отражаются выгоды, получаемые экономическим субъектом от владения активом и, соответственно, не предполагается какого-либо обмена активом. В инвестиционной стоимости отражаются финансовое положение и финансовые цели экономического субъекта, для которого выполняется оценка. Она часто используется для определения эффективности инвестиций<sup>116</sup>.

**Ликвидационная стоимость** — это денежная сумма, которая могла бы быть выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. Ликвидационную стоимость можно определять на основании двух различных

---

<sup>113</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>114</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>115</sup> П. 60.1, 60.1 МСО 2020

---

<sup>116</sup> П. 60.1, 60.2 МСО 2020

предпосылок при определении стоимости:

- упорядоченная сделка с обычным маркетинговым периодом;
- вынужденная сделка с сокращенным периодом маркетинга<sup>117</sup>.

Инспекция оцениваемого имущества — посещение или осмотр оцениваемого имущества с целью его изучения и получения информации, необходимой для подготовки профессионального мнения о его стоимости.

**Допущение** — принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки<sup>118</sup>, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком<sup>119</sup>

**Специальное допущение** — допущение, предполагающее отличие на дату оценки принятых фактов от фактически существующих<sup>120</sup>.

**Сравнительный (рыночный) подход** — при использовании сравнительного подхода показатель стоимости получают путем сравнения актива с идентичными или сопоставимыми (аналогичными) активами, информация о цене которых известна<sup>121</sup>.

**Доходный подход** — обеспечивает показатель стоимости путем преобразования будущего денежного потока в общую текущую стоимость. При применении доходного подхода стоимость актива определяется на основе стоимости дохода, денежного<sup>122</sup>.

**Затратный подход** — дает возможность получить показатель стоимости, используя экономический принцип, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше той суммы, в которую обойдется получение актива с равной полезностью, будь то посредством его приобретения или постройки — в отсутствие учета усложняющего фактора времени, неудобств, риска или других факторов. Этот подход дает возможность получить показатель стоимости путем расчета текущих затрат замещения или воспроизводства актива и внесения скидки на физический износ и все прочие уместные виды устаревания<sup>123</sup>.

**Рыночная арендная плата** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялась бы сдача в аренду прав на недвижимое имущество на дату оценки между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором в коммерческой сделке, заключенной на соответствующих условиях аренды, после проведения надлежащего маркетинга, при совершении которой стороны действовали бы осведомленно, расчетливо и без принуждения<sup>124</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.

**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.

---

<sup>117</sup> П. 80.1 МСО 2020

---

<sup>118</sup> П. 200.2 (а) МСО 2020

---

<sup>119</sup> П. 200.3 МСО 2020

---

<sup>120</sup> П. 200.4 МСО 2020

---

<sup>121</sup> П. 20.1 МСО 2020

---

<sup>122</sup> П. 40.1 МСО 2020

---

<sup>123</sup> П. 60.1 МСО 2020

---

<sup>124</sup> П. 40.1 МСО 2020

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

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>125</sup>.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов<sup>126</sup>.

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

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода<sup>127</sup>.

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату<sup>128</sup>.

**Терминальная ставка капитализации** (для остаточной стоимости (доходность при реверсии)) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>129</sup>.

**Ставка дисконтирования** — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т. е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска<sup>130</sup>.

**Реверсия** — остаточная стоимость актива после прекращения поступления доходов<sup>131</sup>.

### **Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки<sup>132</sup>**

**Наиболее эффективное использование** представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей<sup>133</sup>.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

---

<sup>125</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>126</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 121.

---

<sup>127</sup> Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. С. 124.

---

<sup>128</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>129</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/t.html>

---

<sup>130</sup> <http://www.interstoimost.ru/ocenka/glossary/c.html>

---

<sup>131</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/s?id=321>

---

<sup>132</sup> Раздел составлен на основании Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), раздел VI п. 12-21.

---

<sup>133</sup> Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 6.



Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Ликвидация**<sup>134</sup> представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация.

Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

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.

<sup>134</sup> Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II), п. 7.

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

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

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

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

### Основные положения и терминология международных стандартов финансовой отчетности

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

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

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

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 16 "Аренда";
- IAS 36 "Обесценение активов";
- IAS 40 "Инвестиционное имущество";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";
- МСО 102 "Проведение оценочных исследований и соблюдение требований";
- МСО 103 "Составление отчетов";
- МСО 104 "База оценки";
- МСО 105 "Подходы и методы к оценке";
- МСО 400 "Права на недвижимое имущество";
- МСО 500 "Финансовые инструменты".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>135</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

<sup>135</sup> IFRS 1, п. 3.

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>136</sup>.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>137</sup>.

**Основные средства**<sup>138</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>139</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>140</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>141</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>142</sup>.

---

<sup>136</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

---

<sup>137</sup> IAS 38, п. 8.

---

<sup>138</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>139</sup> Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

<sup>140</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>141</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

<sup>142</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.

**Инвестиционное имущество**<sup>143</sup> – недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то и другое), находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или того и другого, но:

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

**Недвижимость, занимаемая владельцем**, – недвижимость, находящаяся во владении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>144</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>145</sup>.

Виды стоимости — (иногда их называют "стандартами стоимости") характеризуют основополагающие принципы, которые будут лежать в основе стоимости, указанной в отчете<sup>146</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>147</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>148</sup>.

Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой (в сделке) между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка<sup>149</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>150</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

---

<sup>143</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>144</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 5.

---

<sup>145</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>146</sup> П. 10.1 МСО 2020

---

<sup>147</sup> П. 30.1 МСО 2020

---

<sup>148</sup> П. 50.1 МСО 2020

---

<sup>149</sup> П. 50.2 МСО 2020

---

<sup>150</sup> П. 50.3 МСО 2020

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.

### 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>151</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>152</sup>.

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

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

### Аренда

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

Классификация аренды, принятая в стандарте IAS 17, основывается на распределении рисков и выгод, связанных с владением активом, являющимся предметом аренды, между арендодателем и арендатором. Риски включают возможность возникновения убытков в связи с простоями или технологическим устареванием или колебания доходности в связи с изменением экономических условий. Выгоды связаны с ожиданием прибыли от операций на протяжении срока экономической службы актива и доходов от повышения стоимости или реализации остаточной стоимости.

<sup>151</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 37.

<sup>152</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 36.

**Финансовая аренда** – аренда, предусматривающая передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Право собственности в конечном итоге может как передаваться, так и не передаваться<sup>153</sup>.

**Операционная аренда** – аренда, отличная от финансовой аренды<sup>154</sup>.

Ниже представлены примеры обстоятельств, которые по отдельности или в совокупности обычно приводят к классификации аренды как финансовой<sup>155</sup>:

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

Ниже представлены другие факторы, которые по отдельности или в совокупности также могут привести к классификации аренды как финансовой<sup>156</sup>:

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

Примеры и признаки, приведенные выше, не всегда носят неоспоримый характер. Если прочие факторы явно свидетельствуют об отсутствии передачи практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, аренда классифицируется как операционная аренда. Например, это может произойти, если актив передается в собственность в конце срока аренды в обмен на нефиксированный платеж, равный справедливой стоимости актива на тот момент времени, или если предусмотрена условная арендная плата, в результате чего арендатору не передаются практически все такие риски и выгоды.

Классификация аренды производится на дату начала арендных отношений. Если в любой момент времени арендатор и арендодатель договариваются об изменениях в условиях договора аренды иначе, нежели путем заключения нового договора аренды, таким образом, что новые условия привели бы к иной классификации аренды в соответствии с критериями, изложенными в пунктах 7–12 IAS 17 "Аренда", если бы измененные условия действовали на дату начала арендных отношений, то пересмотренный договор рассматривается как новый договор на протяжении всего срока его действия. Тем не менее, изменения в расчетных оценках (например, изменения в расчетной оценке срока экономической службы или остаточной стоимости имущества, являющегося предметом

---

<sup>153</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>154</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 4

---

<sup>155</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 10

---

<sup>156</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 "Аренда", п. 11

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

Если аренда включает земельные участки и здания, как элементы арендуемого актива, предприятие оценивает классификацию каждого элемента в качестве финансовой или операционной аренды отдельно в соответствии с пунктами 7-13 стандарта IAS 17 "Аренда". При определении того, является ли элемент аренды "земля" элементом финансовой или операционной аренды важно учитывать то, что земельные участки обычно имеют неограниченный срок экономической службы.

### **Инвестиционное имущество**

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

Ниже приведены примеры инвестиционного имущества<sup>157</sup>:

- земля, предназначенная для получения прироста стоимости капитала в долгосрочной перспективе, а не для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности;
- земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (В случае, если предприятие не определило, будет ли оно использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для продажи в краткосрочной перспективе в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста стоимости капитала);
- здание, принадлежащее предприятию (или находящееся во владении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- здание, не занятое в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего использования в качестве инвестиционного имущества.

Далее приведены примеры статей, не являющихся инвестиционным имуществом, поэтому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта<sup>158</sup>:

- недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью такой продажи (см. МСФО (IAS) 2 "Запасы"); например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей продажи в краткосрочной перспективе или для реконструкции и перепродажи;
- недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. МСФО (IAS) 11 "Договоры на строительство");
- недвижимость, занимаемая владельцем (см. МСФО (IAS) 16), в том числе (помимо прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем; недвижимость, предназначенная для будущей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

---

<sup>157</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 8.

<sup>158</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 9.

- недвижимость, занимаемая сотрудниками предприятия (независимо от того, платят ли сотрудники арендную плату по рыночным ставкам или нет), а также недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия;
- недвижимость, сданная в аренду другому предприятию по договору финансовой аренды.

В отдельных случаях часть объекта недвижимости может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть – для производства или поставки товаров, оказания услуг или в административных целях. Если такие части объекта могут быть проданы независимо друг от друга (или независимо друг от друга сданы в финансовую аренду), то предприятие учитывает эти части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя продать по отдельности, то объект классифицируется в качестве инвестиционного имущества только тогда, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях<sup>159</sup>.

Инвестиционное имущество следует признавать как актив тогда и только тогда:

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

### Методология определения срока полезной службы имущества

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

Срок полезного использования актива определяется с точки зрения предполагаемой полезности актива для предприятия. Политика предприятия по управлению активами может предусматривать выбытие активов по истечении определенного времени или после потребления определенной доли будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезного использования актива может оказаться короче, чем срок его экономической службы. Расчетная оценка срока полезного использования актива проводится с применением профессионального суждения, основанного на опыте работы предприятия с аналогичными активами<sup>160</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>161</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;

---

<sup>159</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>160</sup> IAS 40 "Инвестиционное имущество", п. 10.

<sup>161</sup> IAS 16 "Основные средства", п. 6.



- моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или изменений объема спроса на рынке на продукцию или услуги, производимые или предоставляемые с использованием актива;
- юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие как сроки аренды.

Таким образом, в Отчете об определении справедливой стоимости основных средств в соответствии с МСО должны найти отражение результаты определения срока полезной службы каждого актива. Результаты определения показателя срока полезной службы анализируемых основных средств представлены в разделе 3.6 настоящего Отчета.

### Методология определения справедливой и рыночной стоимости основных средств

При определении рыночной стоимости<sup>162</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

**"Справедливая стоимость"** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>163</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>164</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>165</sup>.

---

<sup>162</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>163</sup> Фонд МСФО.

---

<sup>164</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>165</sup> IFRS 13, п. 3.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>166</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>167</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>168</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>169</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>170</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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>171</sup>

---

<sup>166</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>167</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>168</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>169</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>170</sup> IFRS 13, п. 32.

---

<sup>171</sup> IFRS 13, п. 38.

**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>172</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.

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

### Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО) проведение оценки включает в себя следующие этапы:<sup>173</sup>

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита<sup>174</sup>.

---

<sup>172</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

<sup>173</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 1.

<sup>174</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 2.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России<sup>175</sup>.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, следует собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

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

---

<sup>175</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III), п. 3.

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения<sup>176</sup>.

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

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан<sup>177</sup>.

При применении затратного подхода необходимо учитывать следующие положения<sup>178</sup>:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

---

<sup>176</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 24.

<sup>177</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 25.

<sup>178</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Таким образом, стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

**C<sub>зп</sub>** — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

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

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроектного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>179</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

### **Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества**

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

<sup>179</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы<sup>180</sup>:

1. метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
2. метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

**Затраты замещения (стоимость замещения)** представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий<sup>181</sup>.

**Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)** представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
2. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта<sup>182</sup>.

**Метод суммирования** основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов<sup>183</sup>.

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>184</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

**Метод сравнительной единицы** — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом<sup>185</sup>.

**Модульный метод** (метод разбивки по компонентам) оценки затрат заключается в расчленении всего строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

**Метод аналогов** — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

**Метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные

---

<sup>180</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 26.

---

<sup>181</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 27.

---

<sup>182</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 28.

---

<sup>183</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 30.

---

<sup>184</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

---

<sup>185</sup> <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;
- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

**Ресурсный метод** — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

**Базисно-индексный метод** (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости) — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

#### Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

**ЗЗ** — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

**C<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

**V** — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определяется на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C<sub>ср.ед.</sub>**) определяется на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в справочниках оценщика "Укрупненные показатели стоимости строительства" (ООО "КО-ИНВЕСТ").

#### Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

##### 1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;
- материал стен;



- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

*2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

Подбор аналогов в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- Проводится поиск отрасли, а также поиск объекта — представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту.
- В случае отсутствия подходящего объекта — представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах — представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.
- В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"<sup>186</sup> 1 ед. измерения объекта без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб."
- В расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

*3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения*

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

*4-й этап. Определение прибыли предпринимателя*

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times К_6 \times (1 + \text{Ппр}\%) \times V(S),$$

где:

**ЗЗ** — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

**С<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**К<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**К<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**К<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**К<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

<sup>186</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

$P_{пр}\%$  — прибыль предпринимателя, %;

$V$  — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

Регионально-климатический коэффициент ( $K_1$ ) применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине  $K_1$  приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ( $K_2$ )**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данные о величине  $K_2$  приведены в разделе справочника КО-ИНВЕСТ "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем ( $K_3$ )**

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади ( $K_4$ )**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® ( $K_5$ )**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве" (Москва, КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ").

### **Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах ( $K_6$ )**

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента аналога, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ®.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

$C_o$  — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

$C_a$  — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

$\Phi_o$  — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

$\Phi_a$  — стоимостный коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

### Метод долгосрочной индексации балансовой стоимости

Данный метод (так называемое "индексирование", "индексный метод") применялся для зданий и сооружений, по которым было недостаточно информации для использования других методов (сравнительной единицы, модульного метода, метода разбивки по компонентам).

Сущность данного метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты на воспроизводство оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат на воспроизводство методом долгосрочной индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата последней переоценки (при условии ее проведения);
- дата оценки;
- дата ввода в эксплуатацию.<sup>187</sup>

Затраты на воспроизводство (ЗВ) в рамках метода рассчитываются по следующей формуле:

$$ЗВ = С_6 \times К,$$

где:

**С<sub>6</sub>** – первоначальная балансовая стоимость инвентарной позиции основных средств, руб.;

**К** – коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемого объекта до даты оценки.

**Допущение.** В процессе применения данного метода Исполнитель указывает на ряд допущений:

- индекс изменения цен имеет усредненное значение;
- не всегда надежна первоначальная балансовая стоимость объектов.

Показатель первоначальной балансовой стоимости **С<sub>6</sub>**, дата ввода (последней переоценки) определяются по данным бухгалтерского учета Заказчика.

Значение коэффициента (индекса), учитывающего изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) до даты оценки, определяется по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", издаваемого ежеквартально компанией КО-ИНВЕСТ®.

### Методы определения прибыли предпринимателя

**Прибыль предпринимателя (ПП)** — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>188</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации следующими методами<sup>189</sup>:

- метод аналогов;
- метод экспертного опроса;
- метод вмененных издержек.

<sup>187</sup>Для переоцененных инвентарных позиций за дату ввода в эксплуатацию принимается дата последней переоценки.

<sup>188</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб.: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>189</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 306

**Метод аналогов** — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

**Метод экспертного опроса** — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

**Метод вмененных издержек** — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

#### Метод вмененных издержек

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров<sup>190</sup>.

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

**Иф%** — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

**Ип** — прямые издержки на строительство;

**Ик** — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

**n** — период привлечения заемных средств.

<sup>190</sup> <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{\Phi} \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i] - 1$$

где:

$i$  — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

$K_i$  — доля стоимости нового строительства ( $C_{стр}$ ) в  $i$ -том периоде инвестирования;

$n_i$  — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент  $i$  до окончания строительства;

$R$  — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости ( $R$ ) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{zc} \times D_{zc}$$

где:

$R$  — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{cc}$  — доходность собственных средств;

$D_{cc}$  — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{zc}$  — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{zc}$  — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

#### **Определение доли собственных ( $D_{cc}$ ) и доли заемных средств ( $D_{zc}$ ) в общих затратах на строительство**

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных — 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{zc} = 0,6.$$

#### **Определение стоимости заемных средств ( $R_{zc}$ ) (процентов по инвестиционным кредитам)**

При определении стоимости заемного капитала  $R_{zc}$  необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств  $R_{зс}$  определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

### Определение доходности на собственные средства ( $R_{сс}$ )

Расчет доходности собственного капитала ( $R_{сс}$ ) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода,

**P** — премия за риск строительства объекта.

*Безрисковая ставка дохода (БС)*

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

*Премия за риск строительства объекта (P)*

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования"<sup>191</sup>. "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты"<sup>192</sup>.

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**<sup>193</sup>.

---

<sup>191</sup> Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

<sup>192</sup> Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. — СПб.: "Питер", 2001, стр. 75.

---

<sup>193</sup> Статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf).

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>194</sup>:

- финансовые риски;
- маркетинговые риски;
- технологические риски;
- риски участников проекта;
- политические риски;
- юридические риски;
- экологические риски;
- строительные риски;
- специфические риски;
- обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта **(Р)** методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
  - низкое значение — 1%;
  - значение ниже среднего — 2%;
  - среднее значение — 3%;
  - значение выше среднего — 4%;
  - высокое значение — 5%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 1. Расчет премии за риск строительства объекта**

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
Финансовые риски										
1	Экономическая нестабильность в стране									
2	Инфляция									
3	Сложившаяся ситуация неплатежей в отрасли									
4	Дефицит бюджетных средств									
5	Невыход на проектную мощность									
6	Работа не на полную мощность									
7	Выпуск продукции низкого качества									

<sup>194</sup> В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
8	Ошибки в проектировании									
9	Недостатки технологии и неправильный выбор оборудования									
10	Ошибочное определение мощности									
11	Недостатки в управлении									
12	Нехватка квалифицированной рабочей силы									
13	Отсутствие опыта работы с импортным оборудованием у местного персонала									
14	Срыв поставок сырья, стройматериалов, комплектующих									
15	Срыв сроков строительных работ подрядчиками (субподрядчиками)									
16	Повышение цен на сырье, энергию и комплектующие									
17	Увеличение стоимости оборудования									
18	Невыполнение обязательств кредиторами									
19	Принудительное изменение валюты кредита									
20	Сокращение лимита валюты									
21	Приостановление (прекращение) использования кредита									
22	Ужесточение (сокращение) сроков возврата кредита и выплаты процентов									
23	Изменение торгово-политического режима и таможенной политики									
24	Изменения в налоговой системе, валютном регулировании, регулировании внешнеполитической деятельности РФ									
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									



№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		К								
Количество факторов		49								
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>										<b>%</b>

Источник: [www.inventech.ru/lib/business-plan](http://www.inventech.ru/lib/business-plan)

### Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>195</sup>:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;
- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод — по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

**Метод экономического возраста** — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

**Действительный возраст** — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

**Срок экономической службы** — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$НИ = ДВ/СЭС \times (СУ-УФИ),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**ДВ** — действительный возраст, лет;

**СЭС** — срок экономической службы, лет;

**СУ** — стоимость улучшений;

**УФИ** — устранимый физический износ.

<sup>195</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

**Метод рыночной экстракции** — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем — стоимость воспроизводства или замещения здания.

**Метод разбивки** — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - И_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**И<sub>физ.</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ.устар.</sub>** — функциональное устаревание;

**И<sub>экон.устар.</sub>** — экономическое (внешнее) устаревание.

### Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>196</sup>:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа<sup>197</sup>:

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

#### *Метод экономического возраста (метод срока жизни)*

Данный метод применяется для зданий и сооружений, которые на протяжении своего жизненного цикла эксплуатировались с соблюдением всех норм и правил, с проведением текущих ремонтов.

Расчет физического износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$И_{\text{физ.}} = ХВ * СПС * 100\%,$$

где:

**И<sub>физ.</sub>** — физический износ, %

**ХВ** — хронологический возраст, лет.

**СПС** — срок полезной службы, лет.

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

**Срок полезной службы (срок полезного использования)** — период времени, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое предприятие ожидает получить от использования актива<sup>198</sup>.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования

<sup>196</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>197</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 312, 313.

<sup>198</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства" (ред. от 18.07.2012) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 25.11.2011 №160н)

машин и оборудования, который практически безграничен. Не совпадает он и с периодом их технически возможного функционирования в качестве средств труда, т. к. путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов<sup>199</sup>.

При определении срока полезной службы объекта оценки Исполнитель проанализировал ряд информационных источников:

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

В таблице ниже приведен срок полезной службы для некоторых объектов недвижимого имущества.

**Таблица 2. Значение срока полезной службы зданий**

Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2003 №415, от 08.08.2003 №476, от 18.11.2006 №697, от 12.09.2008 №676, от 24.02.2009 №165, от 10.12.2010 №1011, от 06.07.2015 №674)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г., (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	83	60	81
Здания	КС-2	80	83	55	73
Здания	КС-3	65	59	50	58
Здания	КС-4	65	-	45	55
Здания	КС-5	-	-	40	40
Здания	КС-6	-	-	35	35
Здания	КС-7	20	20	30	23
Здания	КС-11	20	20	30	23
Здания мобильные	Здания мобильные	15	15	15	15
Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	Здания модульные быстровозводимые, сборно-разборные	20	20	35	25

Источник: анализ АО "НЭО Центр" Экспертно-нормативный метод

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа, "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 53-

<sup>199</sup> Кантор Е. Л., Гинзбург А. И., Кантор В. Е. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие. — М., 2002. — С. 61.

86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12. 1986 г. №446, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Величина физического износа определялся на основании шкалы экспертных оценок, представленной в таблице ниже.

**Таблица 3. Шкала экспертных оценок физического состояния объектов недвижимости**

Состояние недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0-20%
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	21-40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41-60%
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80%
Негодное	Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	81-100%

Источник: "Методика определения аварийности строений", разработанная институтом МосжилНИИпроект в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 23 августа 1997 г. №643 по договору с Управлением городского заказа

### Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>200</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>201</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхлучшений.

**Примечание.** В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях<sup>202</sup>.

<sup>200</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). "Оценка недвижимости", п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html)

<sup>201</sup> Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

<sup>202</sup> Например, в следующих изданиях: "Ценообразование в строительстве": Александров В. Г. — СПб.: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87–91. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания<sup>203</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>204</sup>.

#### **Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>205</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>206</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

#### **Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества**

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются<sup>207</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>208</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

---

<sup>203</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

<sup>204</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

<sup>205</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>206</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

<sup>207</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>208</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения<sup>209</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности<sup>210</sup>:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать<sup>211</sup>:

1. возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
2. период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
3. соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

---

<sup>209</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 4.

<sup>210</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 5.

<sup>211</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 7.

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.
- При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.
- При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.
- При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;
- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
  - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>212</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>213</sup>.

**Метод валового рентного мультипликатора** основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

**Метод общего коэффициента капитализации.** Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

#### Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

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

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

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

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

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

<sup>212</sup> Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 171–181.

<sup>213</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: "КРОНУС", 2009. С. 212.



Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>214</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

#### **Классификация и суть корректировок (поправок)**

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

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

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

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

где:

**C<sub>ед. ср.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. ср. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**P%** — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные

<sup>214</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)

характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Пст.** — величина стоимостной (денежной) поправки.

### Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

### Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

### Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;
- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод<sup>215</sup>.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать<sup>216</sup>:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов)<sup>217</sup>.

Основные этапы доходного подхода<sup>218</sup>:

1. выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
2. определение денежного потока;
3. определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
4. приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются<sup>219</sup>:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки

---

<sup>215</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 11.

---

<sup>216</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 12.

---

<sup>217</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 13.

---

<sup>218</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 16.

---

<sup>219</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 18.

с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями<sup>220</sup>:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода<sup>221</sup>.

Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности<sup>222</sup>:

1. **Модель Гордона**, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
2. **Метод прямой капитализации**. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования.
3. **Методы сравнительного подхода**. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования.
4. **Метод расчета стоимости при ликвидации**. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости)<sup>223</sup>.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
  - допущения оценки;
  - вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
  - факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

---

<sup>220</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 19.

---

<sup>221</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 20.

---

<sup>222</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 21.

---

<sup>223</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 22.

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно<sup>224</sup>.

При применении доходного подхода для оценки недвижимого имущества необходимо учитывать следующие положения<sup>225</sup>:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;

<sup>224</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), п. 23.

<sup>225</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

- методы, использующие другие формализованные модели.

### Метод прямой капитализации дохода

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

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>226</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>227</sup>. Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за кв. м.

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - P_a) \times (1 - P_{нд}) + D_{пр},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**P<sub>a</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**P<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

<sup>226</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

<sup>227</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**Д<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь<sup>228</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>229</sup>.

Операционные расходы делятся<sup>230</sup>:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;

<sup>228</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

<sup>229</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>230</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>231</sup>. Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

### **Величина налога на имущество**

Налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается законами субъектов Российской Федерации о налоге (главой 30 НК РФ для федеральной территории "Сириус") и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (федеральной территории "Сириус"), но не может превышать 2,2%.

Устанавливая налог, законодательные (представительные) органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных главой 30 НК РФ, и порядок уплаты налога.

При установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей главой, предусматриваться налоговые льготы, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

Если иное не установлено пунктом 2 статьи 375 НК РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 НК РФ.

Налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных статьей 378.2 НК РФ, как кадастровая стоимость имущества, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

1. административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
2. нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
3. объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
4. жилые помещения, гаражи, машино-места, объекты незавершенного строительства, а также жилые строения, садовые дома, хозяйственные строения или сооружения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.

В статье 378.2 НК РФ даны определения указанных выше объектов.

Переход к применению налоговой базы в качестве кадастровой стоимости по объектам, указанным в пп. 1), 2), 4), осуществляется после принятия об этом соответствующего закона субъекта Российской Федерации по месту нахождения объектов недвижимого имущества.

Закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1), 2) и 4),

<sup>231</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.



может быть принят только после утверждения в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в пп. 1) и 2), в отношении которых на очередной налоговый период налоговая база по налогу определяется исходя из кадастровой стоимости (далее – Перечень), формируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу. Перечень размещается на официальном сайте вышеуказанного органа или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Выявленные в течение налогового периода объекты недвижимого имущества, указанные в пп. 1) и 2), не включенные в Перечень по состоянию на 1 января года налогового периода, подлежат включению в Перечень, определяемый уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на очередной налоговый период.

Начиная с 2021 года в ст.ст. 375, 378.2 НК РФ предусмотрены следующие правила применения кадастровой стоимости в качестве налоговой базы по налогу:

- применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом нижеприведенных особенностей;
- изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и пунктом 15 статьи 378.2 НК РФ;
- в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;
- в случае, если кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1, 2, 4 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ, не определена, определение налоговой базы по текущему налоговому периоду в отношении данных объектов недвижимого имущества осуществляются в порядке, предусмотренном главой 30 НК РФ без учета положений статьи 378.2 НК РФ.

Для остальных объектов недвижимого имущества величина налога на имущество принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. Величина амортизационных отчислений принята на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса.

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

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

### **Плата за земельный участок<sup>232</sup>**

Плата за землю – общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

<sup>232</sup> <http://jurkom74.ru/materialy-dlia-ucheby/poniatie-i-vidy-platy-za-zemliu>, <https://ru.wikipedia.org>

Выделяют следующие основные формы платы за использование земельными участками:

- земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);
- арендная плата.

**Земельный налог** уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние вносят арендную плату.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (гл. 31 НК РФ).

Земельный налог устанавливается и вводится в действие НК РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

**Налогоплательщиками признаются** (ст. 388 НК РФ):

- организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, налогоплательщиками признаются управляющие компании. При этом налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд.

**Не признаются налогоплательщиками** организации и физические лица в отношении земельных участков:

- находящихся на праве безвозмездного срочного пользования;
- переданных по договору аренды.

**Налоговые ставки** устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

- 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:
  - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
  - предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;
- 1,5% от кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

### **Арендная плата**

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

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

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

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

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

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений законодательством РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как ОАО "СК ГАЙДЕ", открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", группа "АльфаСтрахование", РЕСО "Гарантия", ГСК "Югория", ЗАО "ГУТА-Страхование" и др., находится в диапазоне 0,03–1,75% от страховой стоимости<sup>233</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость.

#### Таблица 4. Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
производственные здания	0,05-0,30
офисные здания	0,03-0,20
торговые здания	0,04-0,25

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

#### Затраты на замещение (резерв на капитальный ремонт)

Капитальным ремонтом зданий является такой ремонт, при котором производится усиление или смена изношенных конструкций, оборудования, замена их более прочными, долговечными и экономичными, улучшающими их эксплуатационные качества, за исключением полной замены основных конструкций, к которым относятся все виды стен, каркасы, каменные и бетонные фундаменты и т. п. При капитальном ремонте снижается износ зданий и сооружений. Он может быть выборочным (ремонт отдельных конструкций) или комплексным.

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

Комплексный капитальный ремонт, охватывающий здание в целом, является основным видом данного ремонта. Он включает обычно замену изношенных частей, перепланировку, повышение благоустройства. Выборочный капитальный ремонт производится в зданиях, которые в целом находятся в удовлетворительном состоянии, однако некоторые их конструкции и оборудование изношены, пришли в неудовлетворительное состояние и нуждаются в усилении или замене. Ремонт таких конструкций проводится в первую очередь.

Расчет резерва по капитальному ремонту может быть рассчитан следующими способами:

- расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта;
- расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий;

<sup>233</sup> Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г., стр. 103.

- расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений.

### Расчет резерва на замещение в % от восстановительной стоимости объекта

При данном способе расчета резерва на капитальный ремонт усредненная периодичность капитального ремонта определяется системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а укрупненные ежегодные расходы на него составляют в среднем около 2% восстановительной стоимости зданий. За счет средств, предназначенных для капитального ремонта, оплачиваются проектные работы, СМР, а также работы по замене изношенного оборудования<sup>234</sup>.

В качестве первоначальной стоимости СМР может быть принята величина затрат на замещение (воспроизводство) объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода (методика расчета затрат на замещение (воспроизводство) приведена выше по тексту данного Приложения к Отчету).

### Расчет резерва на замещение в зависимости от долговечности зданий

Усредненная периодичность капитального ремонта определена системой ППР (планово-предупредительных ремонтов), а норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции определялся на основании МРР 3.2.23-97 "Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости"<sup>235</sup>.

Норматив ежегодных отчислений зависит от срока службы объекта (Таблица 5).

**Таблица 5. Нормативы на восстановление строительных конструкций зданий в зависимости от долговечности**

Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции	Долговечность в годах	Норматив ежегодных отчислений в % от сметной стоимости конструкции
2	50,00%	48	2,10%
4	25,00%	50	2,00%
6	16,70%	52	1,90%
8	12,50%	54	1,80%
10	10,00%	56	1,79%
12	8,30%	58	1,72%
14	7,10%	60	1,65%
16	6,20%	62	1,61%
18	5,60%	64	1,56%
20	5,00%	66	1,52%
22	4,50%	68	1,47%
24	4,20%	70	1,43%
26	3,80%	72	1,40%
28	3,60%	74	1,35%
30	3,30%	76	1,30%
32	3,10%	78	1,28%
34	2,90%	80	1,25%
36	2,70%	85	1,10%

<sup>234</sup> <http://inf-remont.ru/buildrules/rul114/>

<sup>235</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
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 выше по тексту данного Приложения к Отчету).

### Расчет резерва на замещение с учетом периодической замены быстроизнашивающихся улучшений

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства<sup>236</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>237</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта ( $D_{кэ}$ );
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ( $D_{кв}$ );
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

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

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

где:

$i$  — ставка дисконтирования;

<sup>236</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>237</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

$n$  — 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:

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

$Д_{кз}$  — доля короткоживущих элементов;

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

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув}$$

где:

$PV(З_c)$  — стоимость строительства аналогичного объекта;

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

Расчет значения  $K_{ув}$  основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства "Bloomberg" и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

#### 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>238</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.

<sup>238</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".

**Таблица 6. Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

Характеристики	Значение, % от выручки
Наиболее характерное значение	1-3%
Для небольших объектов	5-10%
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,5-1%

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г., стр. 123

#### Определение расходов на брокеридж (агентское вознаграждение)

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

Уровень комиссионных расходов был принят Исполнителем как одномесячная арендная плата от сданных площадей и равен 8,33% от годовой арендной платы.

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

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

#### Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **К** определяется по следующей формуле:

$$\text{К} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **К** предполагает определение ставки дохода ( $O_n$ ) и нормы возврата капитала ( $O_f$ ).

$$\text{К} = O_n + O_f$$

### Определение ставки дохода

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

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

где:

**BC** — безрисковая ставка дохода;

**P** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив (премия за риск инвестирования);

**L** — премия за низкую ликвидность объекта;

**M** — премия за инвестиционный менеджмент.

### Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

В рамках одной страны трудно найти какой-либо иной инвестиционный объект, дающий больше гарантий получения фиксированного дохода, по сравнению с правительственными облигациями. Таким образом, безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране и риска, связанного с вложением в данную страну.

В качестве безрисковой ставки Исполнителем принята среднесрочная ставка государственных ценных бумаг (облигаций федерального займа):

- Вид облигаций: ГКО-ОФЗ.
- Срок – среднесрочная, % годовых.
- Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/gkoofz\\_mrprint.asp](http://www.cbr.ru/hd_base/gkoofz_mrprint.asp).

### Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

Премия за риск вложений определяется методом взвешенной оценки рисков. Данный метод подразделяет риски на следующие категории:

Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.

Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования:

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
- низкое значение — до 2%;



- значение ниже среднего — до 4%;
- среднее значение — до 6%;
- значение выше среднего — до 8%;
- высокое значение — свыше 8%.
- Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" ( $n_i$ ).
- Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
- Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ( $k = \sum k_i$ ).
- Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов ( $k$ ) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

**Таблица 7. Расчет премии за риск инвестирования в объект**

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный										
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный										
Несистематический риск												
4	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный										
5	Ускоренный износ здания	статичный										
6	Неполучение арендных платежей	динамичный										
7	Неэффективный менеджмент	динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений		$n_i$									
	Взвешенный итог		$k_i$									
	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 8. Шкала премий за инвестиционный менеджмент**

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством "Эксперт-Ра")	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		

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

Источник: [http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)

### Определение нормы возврата

Определение нормы возврата ( $O_f$ ),  $a$ , следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ), зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:

**BC** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

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

### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1 + i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода *n*;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода *n*;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Метод дисконтирования денежных потоков используется, если<sup>239</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.

Методика расчета величины чистого операционного дохода аналогична описанной в разделе "Метод прямой капитализации дохода" выше по тексту Приложения к данному Отчету.

#### **Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогнозируемом и постпрогнозируемом периодах**

##### *Прогнозируемый 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;

<sup>239</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)

**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 постпрогножном 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 постпрогножном периоде на ставку капитализации, прогнозируемую для постпрогнозного периода.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

**C** — стоимость реверсии, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход в постпрогножном периоде;

**K** — коэффициент капитализации в постпрогножном периоде.

Метод капитализации доходов используется, если<sup>240</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>240</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.; "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

## МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

### Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;



- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги/элементы, по которым проводится сравнение/значения корректировок.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

### Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные (не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости), переменные (зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости) и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее — элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений — учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>241</sup> определения стоимости земли.

---

<sup>241</sup> "Экономика недвижимости. Конспект лекций" — С. В. Гриненко. — Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия: согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определения итоговой стоимости объекта оценки<sup>242</sup>.

Согласно п. 2 ФСО V: "В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки и вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки."<sup>243</sup>.

Согласно п. 3 ФСО V: "При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки<sup>244</sup>.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический или иные виды аудита<sup>245</sup>.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть предоставлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления<sup>246</sup>.

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

### Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно

---

<sup>242</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 1, подпункт 4.

---

<sup>243</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 2

---

<sup>244</sup> Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 3

---

<sup>245</sup> Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", п. 2.

---

<sup>246</sup> Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и общие понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14.

важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

### **Краткая характеристика затратного подхода**

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации о реальных активах. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп<sup>247</sup>:

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

### **Прямое экспертное назначение весов**

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

### **Определение нескольких критериев назначения весов**

Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским.

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

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

<sup>247</sup> [http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1\\_63-66.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf)

Исполнителем было принято решение дополнить перечень следующими критериями:

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

Расчет "весов" использованных методов проводится в несколько этапов:

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

#### **Назначение весов группой экспертов**

Методика определения значений весовых коэффициентов с учетом компетентности привлекаемых экспертов.

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

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

Для этого разработаны специальные анкеты:

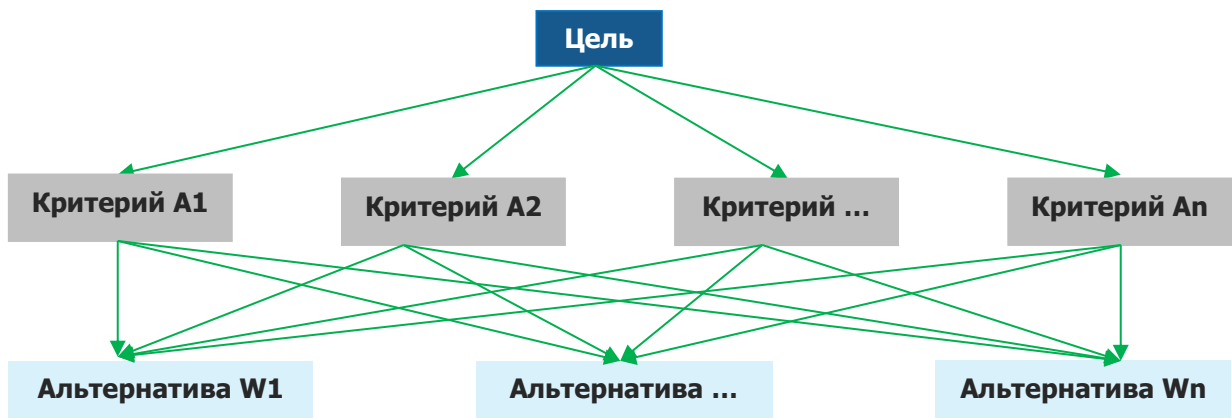
- по 10-балльной шкале, соответствующей (семи) показателям, расставляются баллы для каждого подхода;
- каждый эксперт оценивает показатель степени личной уверенности в том, что значения, определенные по 10-балльной шкале, соответствуют действительности;
- осуществляется самооценка степени влияния различных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

#### **Согласование результатов оценки методом анализа иерархий (МАИ)**

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



**Рисунок 1. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии**



Источник: <http://www.appraiser.ru>

На рисунке представлено:

- верхний уровень — цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень — критерии согласования;
- нижний уровень — набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Например, для оценки результатов, полученных различными методами оценки рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета веса каждого из подходов в итоговой рыночной стоимости необходимо построить матрицу сравнения и рассчитать значения весов критериев, по которым сравнивались подходы.

Затем попарно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(1, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 — равная важность;
- 3 — умеренное превосходство одного над другим;
- 5 — существенное превосходство;
- 7 — значительное превосходство;
- 9 — очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 — промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено  $a(j, 1) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получается:  $a(j, 1) = 1/b$ .

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

	A1	A2	...	An
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$
...	...	...	...	...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

	A1	A2	...	An		
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 \times (W_1/W_2) \times \dots \times (W_1/W_n))^{1/n}$	$ВЕС(A1) = X_1 / \text{Сумма}$
A2	$W_2/W_1$	1	...	$W_2/W_n$		...
...	...	...	...	...		...
An	$W_n/W_1$	$W_n/W_2$	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) \times (W_n/W_2) \times \dots \times 1)^{1/n}$	$ВЕС(A_n) = X_n / \text{Сумма}$
					Сумма	$\Sigma = 1$

Источник: <http://www.appraiser.ru>

### Определение итогового значения весов каждой альтернативы

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

### Итоговое согласование результатов

Итоговый результат веса равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

### Таблица 9. Определение итогового значения весов каждой альтернативы

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

Источник: <http://www.appraiser.ru>

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

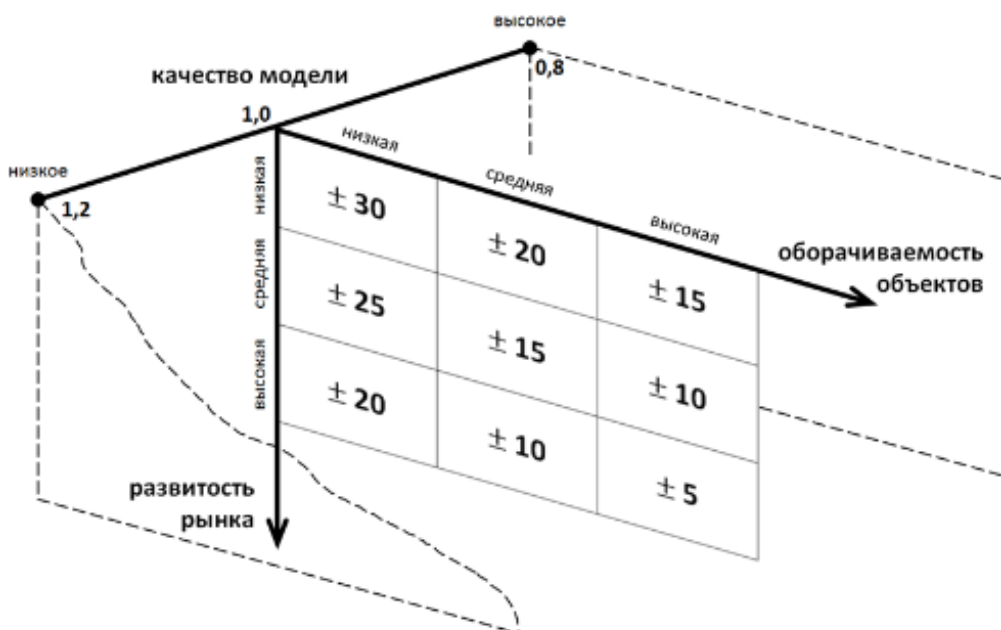
Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведены в таблице "Расчет весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки" данного отчета.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно ФСО после проведения процедуры согласования Исполнитель, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Интервал, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки может быть определен с использованием модифицированной 3D-матрицы интервалов (диапазонов) стоимости, опубликованной на сайте НП "СРОО "Экспертный совет"<sup>248</sup> и приведенной на рисунке ниже.

**Рисунок 2. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %<sup>249</sup>**



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

### Характеристика развитости рынка:

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

### Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

<sup>248</sup> <http://srosoret.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchenoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/>

<sup>249</sup> Матрица составлена на основе анализа значительного массива отчетов об оценке недвижимости, выполненных в 2002 – 2015 гг.

**Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:**

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной;
- количества параметров в расчетной модели;
- характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.).

Величина данного показателя определяется Исполнителем экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя "качество модели" лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

**Таблица 10. Диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов – d<sub>1,2</sub>), %**

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

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

**Таблица 11. Показатель качества модели (k), ед.**

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

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

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

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

где:

**d%** – диапазон стоимости, %;

**d<sub>1,2</sub>** – диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

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

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

где:

$C_{\min (\max)}$  – минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

$C$  – итоговая рыночная стоимость, руб.;

$d\%$  – диапазон стоимости, %.

**Итоговый алгоритм определения границ диапазонов стоимости:**

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки.
- Шаг 2. Определение показателя качества модели.
- Шаг 3. Определение диапазона стоимости.
- Шаг 4. Определение границ диапазона стоимости.
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

#### ПРИЛОЖЕНИЕ 4

## КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## Информация об объектах-аналогах для расчета земельного участка в рамках сравнительного подхода

### Аналог 1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/279088918/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Павелецкая > 3-й Павловский переулок

12 ноя, 10:25 355 просмотров, 3 за сегодня

### Коммерческая земля, 21,46 сот.

Москва, ЮАО, р-н Даниловский 3-й Павловский пер., 28 На карте

Павелецкая - 17 мин. пешком Серпуховская - 15 мин. пешком  
Тулская - 17 мин. пешком

В избранное

7 фото

21,46 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Открыть о сайте

**105 000 000 Р** +  
4 892 824 Р за сот.

**+7 985 863-72-43**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

**Алексей Новосёлов**  
Профи PRO  
Документы агента проверены  
5.0 2 отзыва  
Опыт работы с 2004 года  
Ещё 8 объектов

**Премиум-ритейл Roza Rossa**  
Продажа с выгодой до 38 млн Р в ноябре.  
Трафик – 19 тысяч/сутки. Панорамные окна, отдельный вход.  
+7 (495) 085-73-19

Застройщик, Рекламодатель: АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте застройщика. Юридический адрес: 119021, город Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, стр.68, пом. 1, комн.2, ОГРН 1027763573062. Пролонгация до 30.11.2022 г. распространяется на

21,46 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Без комиссий и переплат: земельный участок в центре Москвы, в 5 км от Кремля, площадью 2146 м<sup>2</sup>, перспективное место под коммерческую/жилищную застройку. Есть возможность изменить ВРИ. На смежном участке ведется строительство жилого комплекса бизнес - класса ЖК Павелецкая Сити, застройщик MR Group. Цены на студии 24 м<sup>2</sup> начинается от 14.5 млн. (600.000 рублей/ м<sup>2</sup>)

Характеристики участка:  
Участок правильной прямоугольной формы. Ограничения отсутствуют, в том числе министерства культуры. Кадастровый номер 77:05:0001004-15  
Категория и виды разрешенного использования:  
Земли населенных пунктов  
Для объектов общественно-делового значения  
Эксплуатации торгово-административного здания при условии реконструкции  
Площадь 2146 м<sup>2</sup>  
Кадастровая стоимость -173 370 661.72 руб.  
Дата определения стоимости -01.01.2021  
На участке расположено здание (в собственности с 1999 г.) под снос/реконструкцию с увеличением площади до 5000 м<sup>2</sup>. Проект и разрешения в наличии.  
ГПЗУ от 12.05.2021г.  
Действующие ТУ на все коммуникации ( тепло, водоснабжение, водоотведение, электричество (800 кВт с возможностью увеличения).  
Характеристики здания:  
Здание 1900 года постройки. Не является памятником архитектуры.  
Площадь - 872,6 м<sup>2</sup>  
Этажность -3 этажа

Локация объекта уникальна.  
В нескольких минутах ходьбы:  
Свято-Данилов Монастырь, на территории которого размещена Московская Резиденция Патриарха Московского и всея Руси.  
Многопрофильное лечебно-профилактическое учреждение Городская клиническая больница 4  
Напротив участка расположен Бизнес центр, где в числе арендаторов телеканалы: Царьград, Известия, Рен ТВ и тд.

Шаговая доступность:  
Павелецкий вокзал (возроксипресс аэропорт Домодедово) станции метро: Павелецкая, Серпуховская, Добрынинская Тульская

Открыть о сайте

**105 000 000 Р** +  
4 892 824 Р за сот.

**+7 985 863-72-43**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

**Алексей Новосёлов**  
Профи PRO  
Документы агента проверены  
5.0 2 отзыва  
Опыт работы с 2004 года  
Ещё 8 объектов

**Премиум-ритейл Roza Rossa**  
Продажа с выгодой до 38 млн Р в ноябре.  
Трафик – 19 тысяч/сутки. Панорамные окна, отдельный вход.  
+7 (495) 085-73-19

Застройщик, Рекламодатель: АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте застройщика. Юридический адрес: 119021, город Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, стр.68, пом. 1, комн.2, ОГРН 1027763573062. Пролонгация до 30.11.2022 г. распространяется на

Яндекс Карты x Публичная ка... Продажа коми... Продажа коми... Купить участо... Земельный уч... Купить земель... Личный кабин... +

cian.ru/sale/commercial/279088918/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 21,46 сот. ♥ В избранное

Для объектов общественно-делового значения  
Эксплуатации торгово-административного здания при условии реконструкции  
Площадь 2146 м2  
Кадастровая стоимость -173 370 661,72 руб.  
Дата определения стоимости -01.01.2021  
На участке расположено здание (в собственности с 1999 г.) под снос/реконструкцию с увеличением площади до 5000 м2. Проект и разрешения в наличии.  
ГПЗУ от 12.05.2021г.  
Действующие ТУ на все коммуникации ( тепло, водоснабжение, водоотведение, электричество (800 кВт с возможностью увеличения).  
Характеристики здания:  
Здание 1900 года постройки. Не является памятником архитектуры.  
Площадь - 872,6 м²  
Этажность -3 этажа

Локация объекта уникальна.  
В нескольких минутах ходьбы:  
Свято-Данилов Монастырь, на территории которого размещена Московская Резиденция Патриарха Московского и всея Руси.  
Многопрофильное лечебно-профилактическое учреждение Городская клиническая больница 4  
Напротив участка расположен Бизнес центр, где в числе арендаторов телеканалы: Царьград, Известия, Рен ТВ и т.д.

Шаговая доступность:  
Павелецкий вокзал (электроспресс аэропорт Домодедово) станции метро: Павелецкая, Серпуховская, Добрынинская Тульская  
На машине:  
4 мин. до Садового кольца, 5 мин. до ТТК

Участок можно использовать для строительства/реконструкции здания под следующие виды деятельности: гостиница, апартаменты, медицинская клиника, офисный/культурно-развлекательный центр и т.д.

Всю интересующую Вас дополнительную информация готовы оперативно предоставить по запросу. Прямые переговоры исключительно с бенефициаром объекта. Быстрый выход на сделку. Агенту солидный бонус. В услугах рекламы не нуждаемся.

**105 000 000 Р** ↓

4 892 824 Р за сот.

■ Следить за изменением цены

УСН

**+7 985 863-72-43**

■ SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И оставьте отзыв после звонка

✉ Написать

---

**Алексей Новослов**

★ Профи PRO

✓ Документы агента проверены

**5.0** ★ ★ ★ ★ ★ 2 отзыва

Опыт работы с 2004 года  
Еще 8 объектов

---

**Премиум-ритейл Roza Rossa**

Продажа с выгодой до 38 млн в ноябре.  
Травик – 19 тысяч/сутки. Панорамные окна, отдельный вход.  
**+7 (495) 085-73-19**

Застройщик, Рекламодатель: АО «ЗУБОВСКАЯ Д.7». Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф. Юридический адрес: 119021, город Москва, ул. Тимур Фрунзе, д.11, стр.68, пом. I, комн.2, ОГРН 1077763573062. Подписанием до 30.11.2022 г. распространяется на

🔍 Отвяз о сайте

16:16 25.11.2022

Яндекс Карты x Публичная ка... Продажа коми... Продажа коми... Купить участо... Земельный уч... Купить земель... Личный кабин... +

pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71843161711406,37.631617489192/18/@1b4ulz5v81?text=77%3A05%3A0001004%3A15&type=1&opened=77%3A5%3A1004%3A15

Участки 77:05:0001004:15

**Земельный участок 77:05:0001004:15**

г. Москва, 3-ий Павловский пер., д. 28  
эксплуатации торгово-административного здания при условии реконструкции

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77.05.0001004.15
Кадастровый квартал:	77.05.0001004
Адрес:	г. Москва, 3-ий Павловский пер., д. 28
Площадь уточненная:	2 146 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации торгово-административного здания при условии реконструкции
форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	173 370 661,72 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022

77:5:1004

ПКК © Росреестр 2019-2022

16:17 25.11.2022



Яндекс Карты x Публичная кат. x Продажа ком. x Продажа ком. x Купить участо. x Земельный уч. x Купить земель. x Личный кабин. x + -

lk.rostrestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

### Земельный участок

Дата обновления информации: 26.07.2022

[действия ...](#)

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77-05-001/004/15
Дата присвоения кадастрового номера	21.08.2006

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Москва, 3-ий Павловский пер., д. 28
Площадь, кв.м	2146
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для объектов общественного значения

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	173270661.72
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	26.12.2021

#### Ранее присвоенные номера

Условный номер	М-05-502507
Кадастровый номер	77-05-01/004-015

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-01-00-07/2000-29449 от 20.02.2000 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 26.02.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного
---	--

Windows taskbar: 16:17 25.11.2022

Яндекс Карты x Публичная кат. x Продажа ком. x Продажа ком. x Купить участо. x Земельный уч. x Купить земель. x Личный кабин. x + -

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.639459%2C55.722000&mode=routes&rtxt=55.726876%2C37.625001~55.718187%2C37.633491&rtt=pd&uri=yumapsbm1%3A%2F%2...

г. Москва, 3-ий Павловский пер

Все: Серлуховская, 3-ий Павловский переулок, 28

16 мин 1,29 км  
Маршрут в панорамах

18 мин 1,51 км

Отправьте этот маршрут на телефон

Объявление скрыто

Windows taskbar: 16:18 25.11.2022

## Аналог 2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/272511625/>

**Коммерческая земля, 12,56 сот.**  
Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С4 На карте  
▲ Свиблово - 6 мин. пешком ▲ Бабушкинская - 13 мин. пешком  
▲ Ботанический сад - 3 мин. на транспорте

85 000 000 ₽  
6 767 516 ₽ за сот.

**+7 962 361-60-26**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

ID 33071255  
Еще 3 объекта

12,56 сот. **Участок поселений**  
Площадь Категория

Отзыв о сайте

**12,56 сот. Участок поселений**  
Площадь Категория

Продается земельный участок в Москве в СВАО, находящийся в собственности.

**ВЫДЕЛЕННАЯ МОЩНОСТЬ -200 кВт .**

Кадастровый номер 77:02:0014008:48

Расположение - в шаговой доступности :  
от М Свиблово - 6 мин пешком  
от М Бабушкинская 13 мин пешком  
от М Ботанический Сад - 3 мин транспортом .

Площадь - 0,1256 Га .  
Категория земель :  
Земли населенных пунктов  
Разрешенное использование :  
эксплуатация офисного здания .

Территория огорожена бетонным забором , Круглосуточная охрана , пост охраны .  
На земельном участке расположено отдельно стоящее здание, общей площадью 627,5 кв м. Кадастровый номер 770200140081092 .

Асфальтированная площадка вокруг здания , Парковка на 15 машин .  
Все центральные коммуникации . Отопление , водоснабжение , канализация ,  
Выделенная мощность -200 кВт .  
Офисный центр , постоянно на 100 % загружен арендаторами .

Возможности использования :

- Надстройка двух этажей , над существующим зданием , и увеличение общей площади здания до 2000 кв метров . Частично получены разрешительные документы и ГПЗУ .
- Постройка нового многоэтажного БЦ на существующей площади земли 0,1256 Га .

85 000 000 ₽  
6 767 516 ₽ за сот.

**+7 962 361-60-26**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Написать**

ID 33071255  
Еще 3 объекта

Отзыв о сайте

Ленинский пр. | Публичная ка. | Купить коммер. | Купить участо. | Земельный уч. | Купить Комме. | Продаю коммер. | Продажа комм. | +

cian.ru/sale/commercial/272511625/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Коммерческая земля, 12,56 сот. ❤ В избранное

информацию об объекте заново

♥ Доступ к избранному с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в избранное

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Мощность	135 кВт
Газ	Нет, можно подключить
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 7С4  
▲ Свиблово 6 мин. пешком ▲ Бабушкинская 13 мин. пешком ▲ Ботанический сад 3 мин. на транспорте

85 000 000 ₽ ▲  
6 767 516 ₽ за сот.

**+7 962 361-60-26**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 33071255  
Еще 3 объекта

skdesign.ru реклама  
**Дизайнерские комоды от 37 000 руб. SKDESIGN**  
Премиальные комоды ручной сборки. Фасады 5 цветов. Доставка по Спб и ЛО. Подробнее

Узнать больше

arbelos.ru реклама  
**Душевые лофт перегородки в СПб**  
Расчитайте стоимость изделия в онлайн калькуляторе  
[Калькулятор](#) | [Лофт перегородки](#)

Оценить сайт

Комм. земля | Спутниковая съемка | Дистанционное зондирование | Инфраструктура | Панорама

Windows | e | Chrome | Paint | Word | Excel | 14:06 25.11.2022

Яндекс Карты | Продажа коммерческой земл. | Публичная кадастровая карта | Личный кабинет | на Разрешенное использован. | +

pkk.rosreestr.ru/#search/55.85995468297108.37.65807734164039/18/@2y1wgu4z2text=77%3A02%3A0014008%3A48&type=1&opened=77%3A2%3A14008%3A48

Участки 77:02:0014008:48

**Земельный участок 77:02:0014008:48**  
г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4  
эксплуатация офисного здания  
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	77:02:0014008:48
кадастровый квартал:	77:02:0014008
Адрес:	г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4
Площадь декларированная:	1 256 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации офисного здания
форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	38 935 221,28 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	22.12.2021
дата применения:	01.01.2022

Windows | e | Chrome | Paint | Word | Excel | 23:22 02.06.2022

Яндекс Карты | Продажа коммерческой земли | Публичная кадастровая карта | Личный кабинет | на Разрешенное использование

lkrosrestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:02:0014008:48
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г Москва, ул Енисейская, вл 7, стр 4
Площадь, кв.м	1256
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	38935221.28
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	22.12.2021

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	M-02-020628
----------------	-------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 77-77-14/01/17/2012-499 от 21.06.2012
---	--

УСТАНОВИТЬ

москва свао р н бабушкинский

Метро Свиблово

Енисейская улица, 7с4

8 мин 670 м

Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон

1 100 000 Р  
Дом 96 м², 2 этажа

690 000 Р  
Дом 32 м², 2 этажа

© Яндекс. Справка. Условия использования

### Аналог 3

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_75\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2453778178](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_2453778178)

Москва - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промназначения

## Участок 75 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

**300 000 000 ₽**  
4 000 000 ₽ за сотку  
Рейтинг: **автор**  
Кредит под залог недвижимости от 4%  
Подробнее

8 958 603-47-76

Написать сообщение

ООО "Управляющая компания "Реформа"  
Агентство  
Завершено 39 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
call-center

Об участке  
Площадь: 75 сот.

Расположение  
Москва, Варшавское ш., 125с2А  
Чертановская 21–30 мин. Южная 21–30 мин.  
Кантемировская от 31 мин.

ООО "Управляющая компания "Реформа"  
"Управляющая компания «Реформа» уже 15 лет специализируется на управлении объектами коммерческой недвижимости."

Офис, 20 м²	20 000 ₽ в месяц за
Офис, 54 м²	84 800 ₽ в месяц за
Склад, 21 м²	18 900 ₽ в месяц за

DOM.MEЧТЫ  
ПО КРЕДИТНОЙ СТАВКЕ 0,1%  
КАК КРАСИВЫЕ ДОМА  
RUDOM.RU  
ПОМОЩЬ  
ДОМА ДЛЯ МЕЧТЫ

СКИДЫВАЕМ СТАВКИ ПО КРЕДИТУ!  
С 25 ПО 30 НОЯБРЯ  
УЗНАЙ СЕЙЧАС

## Расположение

Москва, Варшавское ш., 125с2А  
Чертановская 21–30 мин. Южная 21–30 мин.  
Кантемировская от 31 мин.

**300 000 000 ₽**  
4 000 000 ₽ за сотку  
Рейтинг: **автор**  
Кредит под залог недвижимости от 4%  
Подробнее

8 958 603-47-76

Написать сообщение

ООО "Управляющая компания "Реформа"  
Агентство  
Завершено 39 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
call-center

Описание  
Прямая продажа от собственника проекта строительства общественно-делового центра на земельном участке по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе д.125 с.2 А., с.15А.  
Проект общественно-делового центра включает в себя:  
Корпус А:  
офисное здание класса В+ (S= 7000 м², 8 этажей),  
1-ый этаж предназначен под коммерческие помещения,  
2-8 этажи - офисные помещения,  
закрытая, подземная парковка( встроенный паркинг на 42 м/м).  
Корпус В:  
торгово-складское здание ( S=1300 м², 2 этажа).

ООО "Управляющая компания "Реформа"  
"Управляющая компания «Реформа» уже 15 лет специализируется на управлении объектами коммерческой недвижимости."

Офис, 20 м²	20 000 ₽ в месяц за
Офис, 54 м²	84 800 ₽ в месяц за
Склад, 21 м²	18 900 ₽ в месяц за

УЗНАЙ СЕЙЧАС  
БАНК ЗЕНИТ  
РЕКЛАМА НА КАРТЕ, В СПРАВОЧНИКЕ И В НАВИГАТОРЕ  
Ваш бизнес в 2ГИС

Яндекс Карты | Публичная кадастровая | Земельный участок дл... | Личный кабинет | Продажа коммерческу... | Участок 75 сот. (пром... | +

avito.ru/moskva/zemelnye\_uchastki/uchastok\_75\_sot\_promnaznacheniya\_2453778178

закрытая, подземная парковка (естроенный паринг на 42 м/м).

**Корпус В:**  
торгово-складское здание ( S=1300 м², 2 этажа).

**Корпус С:**  
здание складского назначения ( S=2900 м², 2 этажа).

Земельный участок выгодно расположен на первой линии Варшавского шоссе, в непосредственной близости от гипермаркетов «АШАН Сити», «ОБИ» и «METRO», БЦ «Варшава Sky», фитнес клуб «World Class».

Ближайшие ст.м. «Южная» и «Чертановская», жд. ст. «Чертановская», удобный выезд на МКАД.

**Характеристики участка:**

- Покрытие - асфальт и асфальтовая крошка.
- Участок огорожен забором.

**Состав продаваемого комплекса:**

- Земельный участок площадью 7 498 м<sup>2</sup> (в аренде на 49 лет до 22.10.2063 года), кадастровый номер 77.05.0006005.2408.
- Существующее строение №1 - площадью 738,7 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77.05.0006005.1069).
- Существующее строение №2 – площадью 782,7 м<sup>2</sup> (кадастровый номер: 77.05.0006005.1076).
- Проект строительства общественно-делового центра
- Открытое разрешение на строительство
- Для земельного участка получен ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) и
- Успешно пройдены общественные слушания по проекту строительства общественно-делового центра.

**Центральные коммуникации:** электроэнергия, водоснабжение, отопление.

Приглашаем к сотрудничеству брокеров.

**Дополнительная информация по индивидуальному запросу!**

300 000 000 ₽  
4 000 000 ₽ за сотку  
Рейтинг: [avito.ru](#)  
Кредит под залог недвижимости от 4%  
Подробнее

8 958 603-47-76

Написать сообщение

ООО "Управляющая компания "Реформа"  
Агентство  
Завершено 39 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
call-center

«ООО "Управляющая компания "Реформа"»  
"Управляющая компания «Реформа» уже 15 лет специализируется на управлении объектами коммерческой недвижимости."

Офис, 20 м<sup>2</sup>  
20 000 ₽ в месяц за

Офис, 64 м<sup>2</sup>  
64 000 ₽ в месяц за

Склад, 21 м<sup>2</sup>  
19 000 ₽ в месяц за

№ 2453778178 · 9 ноября в 07:56 · 1349 просмотров (н4 сессии) | Пожаловаться

Яндекс Карты | Публичная кадастровая | Земельный участок дл... | Личный кабинет | Продажа коммерческу... | Участок 75 сот. (пром... | +

pkh.rosreestr.ru/#/search/55.63151007174514.37.62319225770926/17/@1b4ulz5v81?text=77%3A05%3A0006005%3A2408&type=1&opened=77%3A5%3A6005%3A24...

Участки 77.05.0006005.2408

**Земельный участок 77.05.0006005.2408**  
г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А  
объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	77.05.0006005.2408
кадастровый квартал:	77.05.0006005
Адрес:	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
Площадь уточненная:	7 498 кв. м
статус:	Учтенный
категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)
форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	325 049 846,92 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	25.12.2021

Плх Росреестр 2010-2022

Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | Земельный участок для... | Личный кабинет | Продажа коммерческой недвижимости | Участок 75 сот. (промн... | +

lk.rostrestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

### Земельный участок

Дата обновления информации: 25.12.2021 детали

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:08:006005:2408
Дата присвоения кадастрового номера	10.10.2014

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 2А, 15А
Площадь, кв.м	7498
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов розничной торговли

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	328549846.92
Дата определения	01.01.2021
Дата внесения	25.12.2021

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда № 77-77/005-77/008/215/2016-174/3 от 29.02.2016 № 77-77/005-77/008/215/2016-174/1 отсутствует № 77-77/001-05/055/2014-619/1
---	--

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Windows | Chrome | Яндекс Карты | Публичная кадастровая карта | Земельный участок для... | Личный кабинет | Продажа коммерческой недвижимости | Участок 75 сот. (промн... | +

yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.622629%2C55.629735&mode=routes&rtxt=55.622280%2C37.608984-55.62958%2C37.621732&rtt=pd&ruri=utm\_sbm1%3A%2F%2...

Искать вдоль маршрута

Все | Южная | Варшавское шоссе, 125с2

Добавить | Сбросить

18 мин 1,52 км | 3 лестницы | Исправить

31 мин 2,62 км | 2 лестницы

Отправьте этот маршрут на телефон | Отправить

РЕКЛАМА | cian.ru | 138 240 000 Р | 620.0 кв. м

© Яндекс | Справка | Условия использования | 11:53 01.12.2022

## Информация об объектах-аналогах для расчета стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

### Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/279603196/>

**Арендный бизнес, 1 070 м²**  
Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Люблинская ул., 165К3 На карте  
Марьино

**330 000 000 Р**  
**+7 905 753-48-54**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Penny Lane Realty**  
Документы проверены

**1 070 м²** Площадь  
**1** Этаж  
**23 500 000 Р/мес.** Прибыль

Номер лота на нашем сайте: 36400. Продажа торгового помещения 1070,2 м2 с арендаторами на ул. Люблинская, д. 165 корпус 3 (2 минуты пешком от метро Марьино). 1 линия домов.

**330 000 000 Р**  
Следить за изменениями цены  
УСН  
**+7 905 753-48-54**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Penny Lane Realty**  
Документы проверены

**1 070 м²** Площадь  
**1** Этаж  
**23 500 000 Р/мес.** Прибыль

Номер лота на нашем сайте: 36400. Продана торгового помещения 1070,2 м2 с арендаторами на ул. Люблинская, д. 165 корпус 3 (2 минуты пешком от метро Марьино). 1 линия домов.

Помещение 548,1 м2 располагается на 1 этаже, в подвале 522,1 м2, открытая планировка, несколько отдельных входов и своя зона погрузки/разгрузки, высота потолка 3 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность 140 кВт. Парковка перед фасадом. Место для размещения рекламы.

Земельный участок под помещением 868 м2 в аренде до 2028 года.

Арендаторы  
1. Супермаркет Мираторг, 1 этаж, месячная арендная плата 1 500 000 рублей + НДС.  
2. Магазин Смешные цены, подвал, месячная арендная плата 850 000 рублей.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

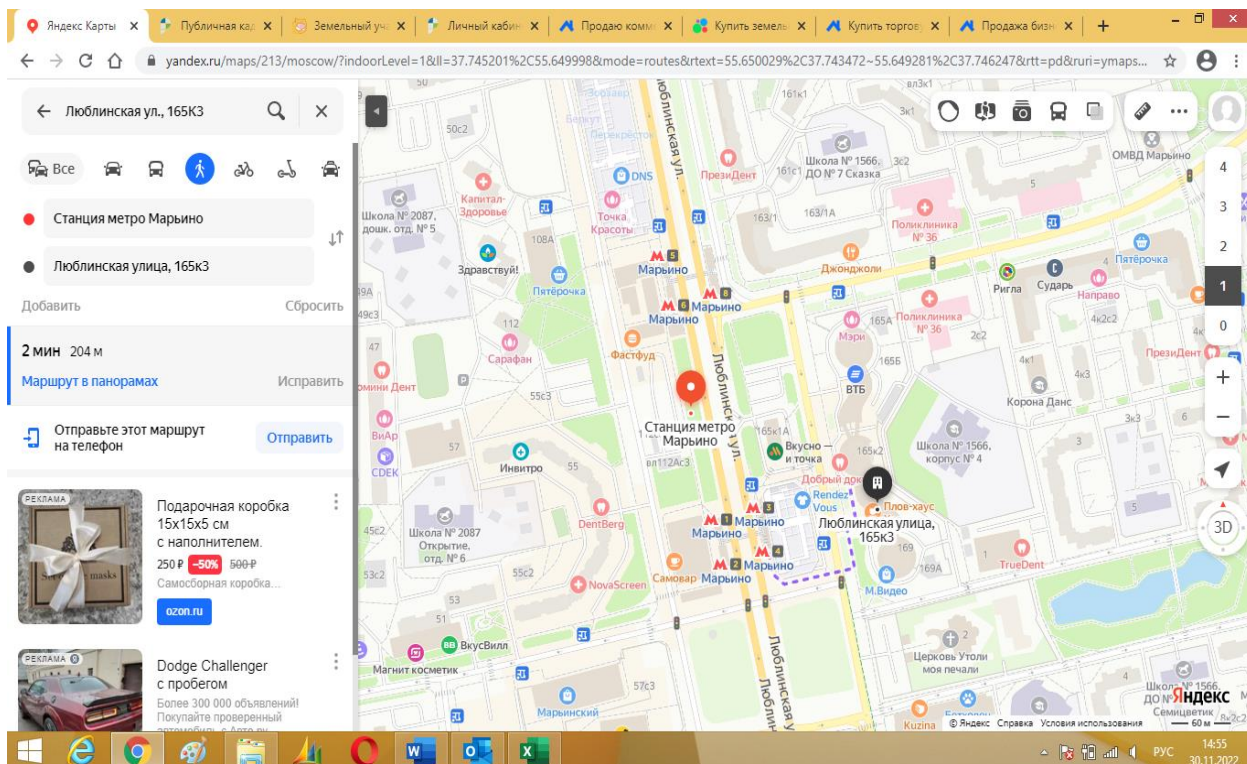
Позвонить

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Penny Lane Realty**  
Документы проверены

**TALLER — офисы класса «А»**  
М.Павелецкая. Реализация по ДДУ.  
Собственный офис с первоначальным взносом от 1 495 000 Р  
**+7 495 845-01-05**

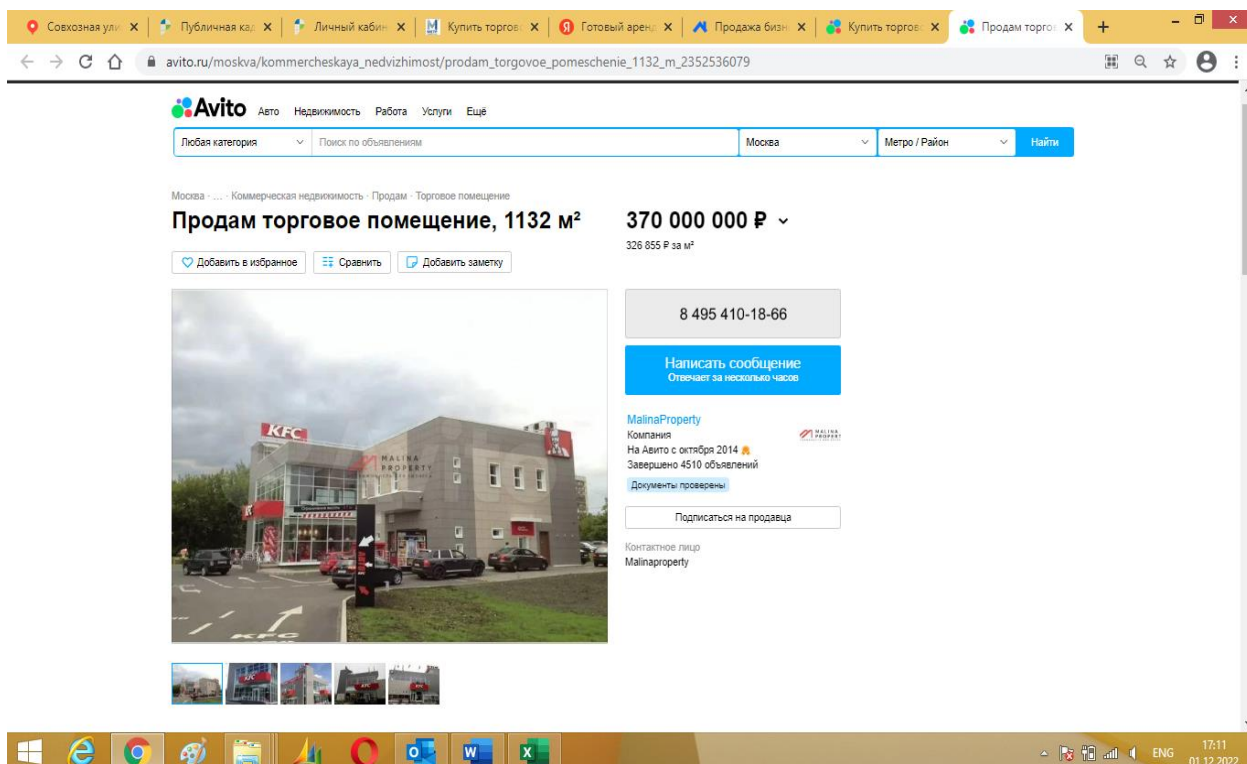
Рекомендатель и застройщик ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», ОГРН 1187746026379. Москва г. Дубнинская ул, дом №63,





### Аналог №2

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_1132\\_m\\_2352536079](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1132_m_2352536079)



**370 000 000 Р** ▼  
326 855 Р за м²

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 1132 м²  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Москва, Волгоградский пр-т, 166  
• Юго-Восточная 16-20 мин. • Выхино 31 мин.  
• Рязанский проспект 31 мин.

**Описание**

МалinaProperty  
Компания  
На Авито с октября 2014  
Завершено 4510 объявлений  
Документы проверены

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
MalinaProperty

**370 000 000 Р** ▼  
326 855 Р за м²

**Описание**

Продажа торгового здания общей площадью 1 132,1 м2 с арендатором сетевой общепит КФС на Волгоградском проспекте, д. 166к1 (17 минут пешком от м. Юго-Западная), 1 линия домов.

Здание состоит из двух этаже, открытая планировка, отдельный вход с фасада и со двора, высота потолка 3,5 м, витринные окна по фасаду. Электрическая мощность по запросу. Парковка перед фасадом.

Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик вдоль помещения.

Арендатор: сетевой общепит КФС, долгосрочный договор с 2015 года, арендная ставка 1 950 000 рублей в месяц, индексация 5%, окупаемость 15,8 лет.

Стоимость продажи 370 млн. рублей. Без комиссии.

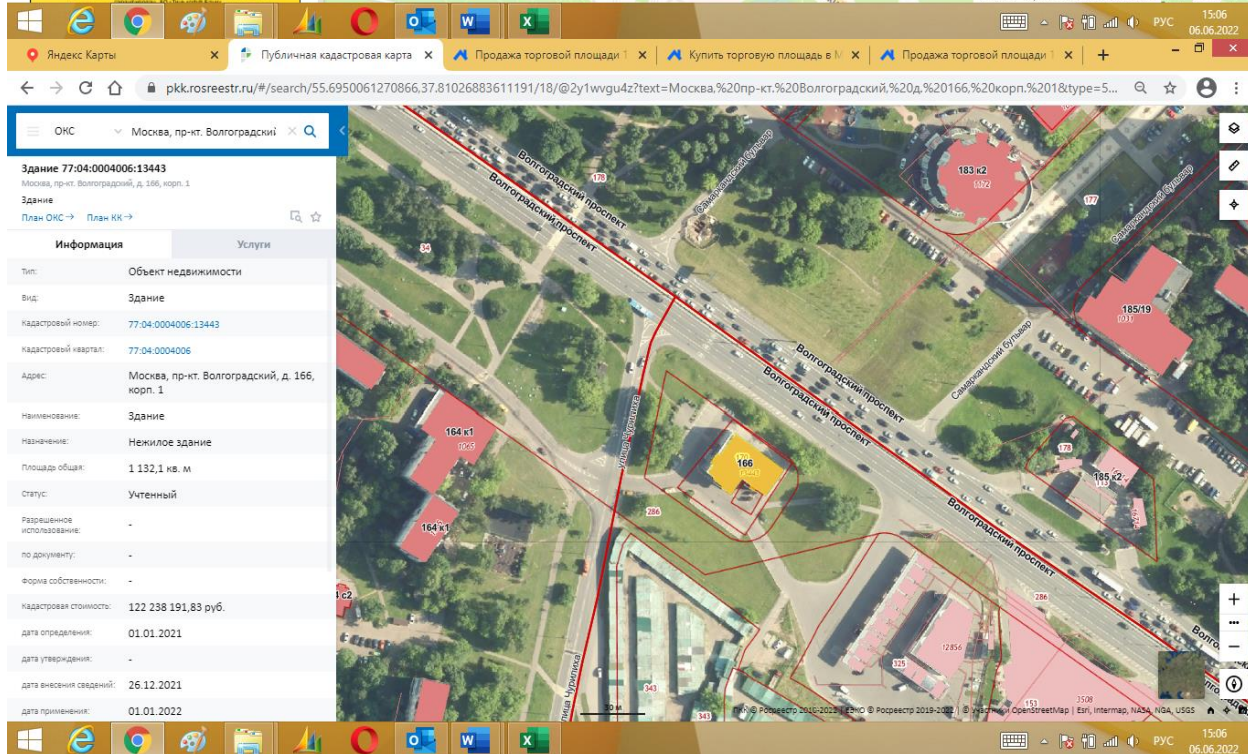
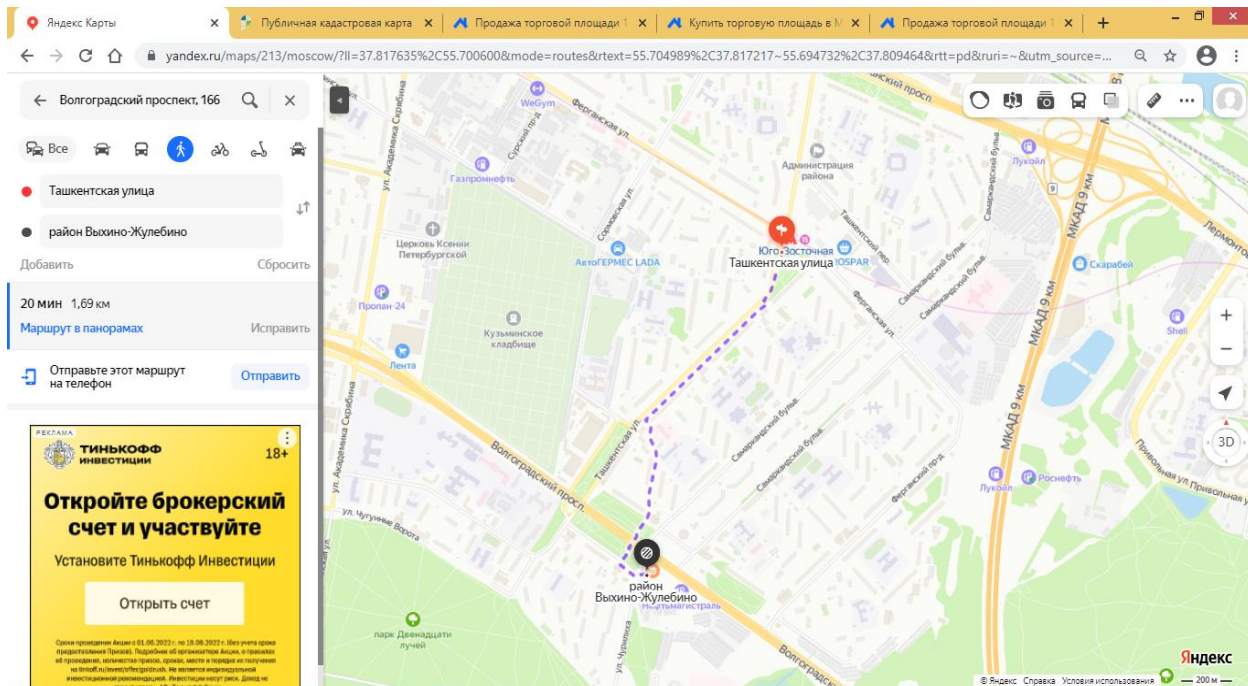
**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

МалinaProperty  
Компания  
На Авито с октября 2014  
Завершено 4510 объявлений  
Документы проверены

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
MalinaProperty



### Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/280555299/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Люблино > Совхозная улица

29 ноя, 17:33 2 просмотра, 0 за сегодня

## Арендный бизнес, 486 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Совхозная ул. 8Б [На карте](#)  
Люблино -14 мин. пешком

**129 900 000 Р**  
Следить за изменением цены  
УСН

**+7 964 635-70-11**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан.И и оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Whitewill Готовый арендный бизнес**  
Документы проверены

Используйте бесплатную поддержку бизнеса на МСП.РФ

Государственные меры поддержки предпринимателей  
Меры поддержки бизнеса, банковские сервисы, бизнес-обучение и статистика

[Узнать больше](#)

Франшиза пекарни Peterbakery  
Открой свою пекарню

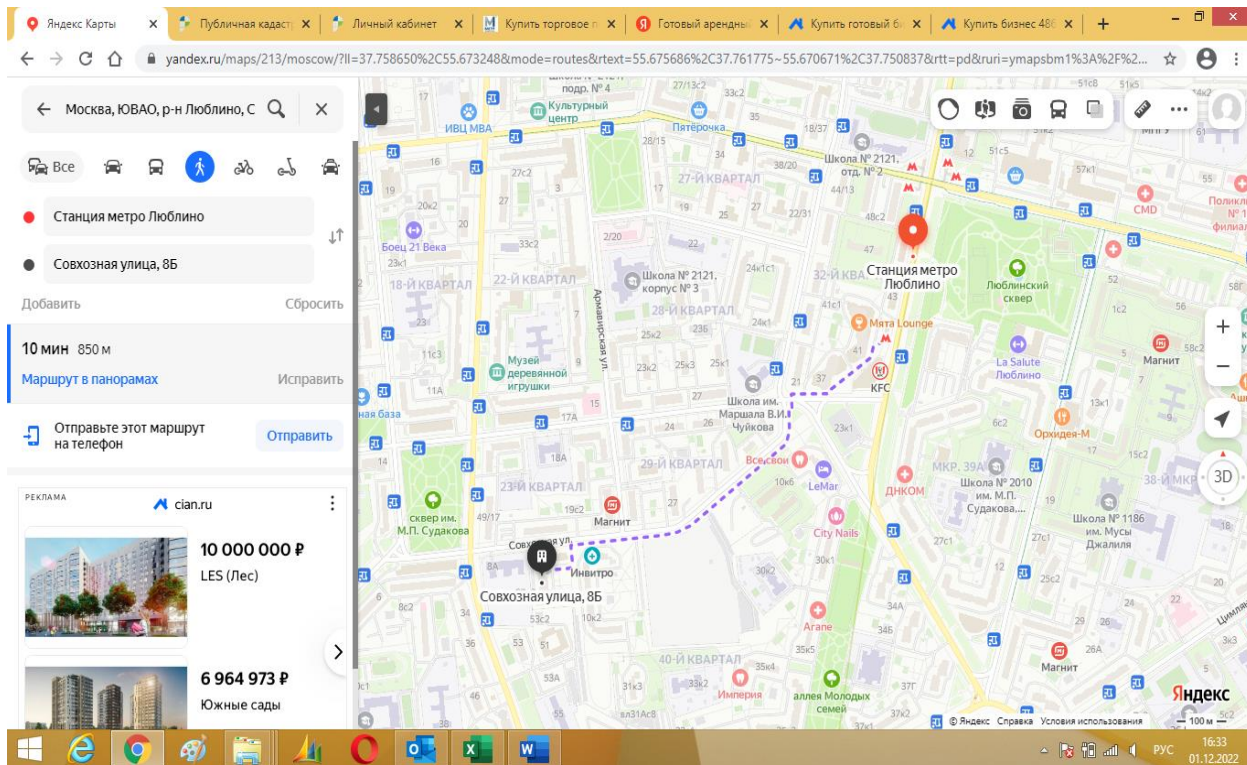
486 м<sup>2</sup> Площадь  
1 Этаж  
925 000 Р/мес. Прибыль

ИД 6 382. Готовый арендный бизнес на 1-й линии улицы Совхозная, в районе Люблино. Жилой район, большой поток пешеходного и автомобильного трафика. Окружение супермаркеты "Магнит", "Перекрёсток", лаборатория "Ивентро". За 14 минут можно пешком дойти до станции метро "Люблино".

Помещение с открытой планировкой площадью 486 м<sup>2</sup> расположено на первом этаже встроенно-пристроенного к жилому дому здания. Отдельный вход с улицы и со двора, зона разгрузки, витринное остекление. Проведена вытяжка, предусмотрена возможность размещения рекламы на фасаде. Арендатор супермаркет "Пятёрочка". Городская парковка перед домом, рядом въезд в подземный паркинг.

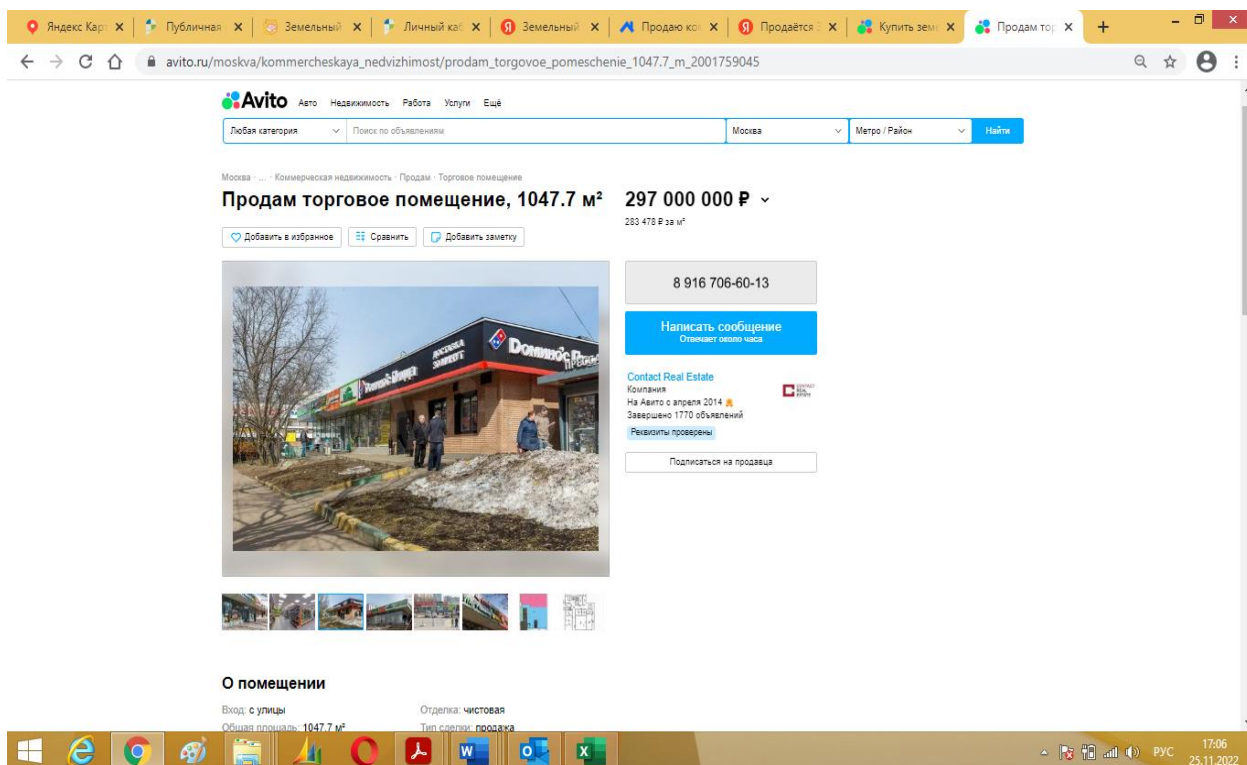
Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



#### Аналог №4

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_1047.7\\_m\\_2001759045](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_1047.7_m_2001759045)



**avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_torgovoe\_pomeschenie\_1047.7\_m\_2001759045**

Вход с улицы  
Общая площадь: 1047.7 м²

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

**297 000 000 Р** ▾  
283 478 Р за м²

8 916 706-60-13

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

**Contact Real Estate**  
Компания  
На Avito с апреля 2014  
Завершено 1770 объявлений  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

**Расположение**  
Москва, Вешняковская ул., 29  
• Везино 16-20 мин. • Юго-Восточная 16 от 31 мин.  
• Рязанский проспект 16 от 31 мин.

**Описание**  
На продажу предлагается готовый арендный бизнес площадью 1047.7 кв. м. Арендаторы с долгосрочными договорами: Доминос Пицца, 4Палы, ВкусВилл, Мясничий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира. Густонаселенный оживленный район, здание расположено по пути от метро вглубь жилого массива. Рядом пешеходный переход, автобусная остановка. Аренда земли до 2061 года. [Лот #14522]

**О здании**

**pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72403421510279.37.828623640296726/18/@2y1wvqu4z?text=55.724053%2037.827884&type=5&inPoint=true&opened=77%3A3%3A700...**

Здание 77:03:0007005:1089  
Москва, Вешняки, ул. Вешняковская, д. 29  
нежилое здание

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
кадастровый номер:	77:03:0007005:1089
кадастровый квартал:	77:03:0007005
Адрес:	Москва, Вешняки, ул. Вешняковская, д. 29
Наименование:	нежилое здание
назначение:	Нежилое здание
Площадь обща:	1 047,7 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	102 152 038,67 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2021
дата применения:	01.01.2022

Купить отчет за 1 500 ₽

**БЕЗ КОМИССИИ! ТОРГ!**  
Продается ПСН с несколькими арендаторами общей площадью 8,6 лет!  
Адрес: ул. Вешняковская д. 29 (12 мин. до метро Выхино).  
Площадь: 10477 м². Цена: 2 880 000 руб. Торг! Без комиссии.  
Арендаторы: Доминос ПИцца, 4 Лапы, ВкусВилл, Мясничий ряд, Планета Здоровья, Литра, Цветы мира, общий МАП 2 880 000 руб., планировка заловая, большие витринные окна, потолки 3,5-4,4 м, мощность 150 кВт.  
В окружении находятся культурные и учебные учреждения, большой жилой массив, парк Радуга.  
Цена: 2 97 000 000 руб. ТОРГ! Без комиссии

Компания Бурбон Партнерс.  
Занимаемся недвижимостью под рестораны/кафе/столовые.  
Звоните!

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте  
Доступ к избранному с любого устройства  
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново  
Неограниченное добавление в избранное

Могут подойти Вы смотрели

Открыть о сайте

г. Москва, ул. Вешняковская, д. 29

Все

Выхино

Вешняковская улица, 29

Добавить Сбросить

17 мин 1,4 км Исправить

2 лестницы

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА cian.ru

1 100 000 Р  
Дом 96 м², 2 этаж

550 000 Р  
Дом 68 м², 1 этаж

Яндекс Карты

## Корректировки, используемые при применении сравнительного подхода

### Корректировка на результаты возможного торга (уторговывание)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 31, ноябрь 2022г.) под редакцией канд.техн.наук Е.Е. Яскевича, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), Москва 2022 г.

СРД-31, ноябрь 2022 г.

#### 1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1
<b>Средние города</b>									
Владимир	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Самарская	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2022 г.	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)



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

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 347. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.10	0.05	0.15
2	Санкт-Петербург	0.05	0.02	0.08
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.08	0.04	0.12
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.07	0.04	0.11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05	0.13

### Корректировка на снос ветхих строений

<https://statrrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Ассоциация развития рынка недвижимости  
**СтатРиелт**  
некоммерческая организация

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета разрешения зарегистрированных лиц	0,81	1,00	0,92

Примечание:  
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:  
- нижней граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома  
- верхней граница - участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / логинный доступ | Оформить/продлить подписку

© 2013 – 2022 Ассоциация «СтатРиелт» | Сертификат №Н185200050510 от 24.02.2016г. Министерства юстиции Российской Федерации | Back to Top

## Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2981-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Итоги расчетов СтатИРЕЛ на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автозаправочных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,98	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,98	0,94
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,79	0,99	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,84	0,88	0,76
5	Для других целей	0,89	0,95	0,82
6	* сроком аренды 49 лет собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	* сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (не менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,89	0,81
8	* сроком аренды до 30 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,81	0,94	0,88
9	* сроком аренды до 5 лет участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,27	0,55	0,41

## Корректировка на местоположение

[https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost\\_58](https://analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhimost_58)

Ставки аренды на помещения\* торгового назначения по округам и территориальным зонам Москвы, 3 кв. 2022 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Административные округа / Территориальные зоны	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднезональная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный**	5807	203 390	38 803	1%	41 261
Бульварное Кольцо	6184	203 390	50 068	-2%	51 872
Бульварное Кольцо-Садовое	5912	185 648	41 169	2%	44 167
Садовое Кольцо-ТТК	5871	179 296	32 958	-1%	32 098
ТТК-ЧТК***	5807	119 756	23 615	6%	22 156
Западный	5231	171 264	22 141	-3%	23 165
Садовое Кольцо-ТТК	7021	171 264	28 057	2%	31 045
ТТК-ЧТК	5704	121 978	23 878	-4%	24 610
ЧТК-МКАД	5231	108 957	20 351	-2%	21 547
Вне МКАД	5662	87 682	18 879	-1%	21 078
Северо-Восточный	5400	152 000	20 968	-4%	21 867
Садовое Кольцо-ТТК	8972	152 000	23 671	-1%	25 674
ТТК-ЧТК	5581	150 972	21 894	-5%	23 075

analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhizmost\_58

БРН  
ИССЛЕДОВАНИЯ    СТАТЬИ    ИЗБРАННОЕ    ПОДПИСКА    МАТВЕЕВА А.

ВНЕ МКАД	3062	81 032	10 617	-1%	21 010
Северо-Восточный	5400	152 000	20 968	-4%	21 867
Садовое Кольцо-ТТК	8972	152 000	23 671	-1%	25 674
ТТК-ЧТК	5581	150 972	21 894	-5%	23 075
ЧТК-МКАД	5479	130 845	20 984	1%	22 984
Вне МКАД	5400	46 894	15 178	4%	16 237
Северный	5000	159 249	21 129	1%	22 165
Садовое Кольцо-ТТК	6249	159 249	24 278	2%	26 924
ТТК-ЧТК	5000	150 462	23 298	3%	24 516
ЧТК-МКАД	5174	149 651	19 032	-4%	19 034
Юго-Западный	5000	184 616	24 015	1%	25 914
ТТК-ЧТК	6154	184 616	26 195	2%	28 145
ЧТК-МКАД	7734	121 683	21 089	-1%	23 067
Вне МКАД	5000	107 823	20 794	-1%	19 352
Северо-Западный	4946	110 453	23 871	1%	24 168
ТТК-ЧТК	9931	110 453	26 177	2%	27 824
ЧТК-МКАД	5176	107 562	22 782	1%	25 176

3 КВАРТАЛ 2022  
Москва  
Московская обл.  
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Офисная недвижимость  
Торговая недвижимость  
Производственно-складская недвижимость  
Объекты свободного назначения

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР

17:16 30.11.2022

analytics.brn.media/edition5801/article5802.html#torgovaya-nedvizhizmost\_58

БРН  
ИССЛЕДОВАНИЯ    СТАТЬИ    ИЗБРАННОЕ    ПОДПИСКА    МАТВЕЕВА А.

Северо-Западный	4946	110 453	23 871	1%	24 168
ТТК-ЧТК	9931	110 453	26 177	2%	27 824
ЧТК-МКАД	5176	107 562	22 782	1%	25 176
Вне МКАД	4946	101 586	20 795	-4%	21 857
Восточный	4271	161 362	19 593	2%	23 058
ТТК-ЧТК	5813	161 362	21 058	4%	24 846
ЧТК-МКАД	4934	144 627	19 452	1%	22 655
Вне МКАД	4271	99 824	18 576	1%	17 934
Южный	5213	146 824	20 376	-3%	21 935
Садовое Кольцо-ТТК	6723	146 824	21 289	1%	22 864
ТТК-ЧТК	5571	142 946	21 768	-4%	23 517
ЧТК-МКАД	5213	140 351	18 065	-5%	17 945
Юго-Восточный	5098	155 556	19 151	-2%	18 216
Садовое Кольцо-ТТК	6623	142 723	19 583	2%	20 175
ТТК-ЧТК	5319	155 556	19 978	-3%	18 035
ЧТК-МКАД	5098	130 578	18 957	-5%	17 351

3 КВАРТАЛ 2022  
Москва  
Московская обл.  
С.-Петербург

МОСКВА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
Офисная недвижимость  
Торговая недвижимость  
Производственно-складская недвижимость  
Объекты свободного назначения

МОСКВА. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ. ОБЗОР

17:19 30.11.2022

Категория	Средняя цена	Изменение	Объем продаж	Изменение	Объем продаж
ТТК-ЧТК	5813	161 362	21 058	4%	24 846
ЧТК-МКАД	4934	144 627	19 452	1%	22 655
Вне МКАД	4271	99 824	18 576	1%	17 934
Южный	5213	146 824	20 376	-3%	21 935
Садовое Кольцо-ТТК	6723	146 824	21 289	1%	22 864
ТТК-ЧТК	5571	142 946	21 768	-4%	23 517
ЧТК-МКАД	5213	140 351	18 065	-5%	17 945
Юго-Восточный	5098	155 556	19 151	-2%	18 216
Садовое Кольцо-ТТК	6623	142 723	19 583	2%	20 175
ТТК-ЧТК	5319	155 556	19 978	-3%	18 035
ЧТК-МКАД	5098	130 578	18 957	-5%	17 351
Вне МКАД	5284	80 361	19 032	-1%	17 936
Зеленоградский	6000	60 351	16 125	-1%	17 105
Новомосковский	4260	100 000	16 983	2%	16 145
Троицкий	4372	31 645	12 903	0%	12 635

### Корректировка на удаленность от станции метрополитена

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

Таблица 2

Корректировка на удаленность от станции метрополитена

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

### Корректировка на местоположение для г. Москвы. Выпуск 3

[Перейти к списку корректировок](#)

*Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»  
Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области  
Выпуск №3*

*Автор - Барамзин Н.К.  
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.  
Дата выпуска - 2020 г.  
Период применения корректировки - 2020 г.  
Регион применимости: г. Москва  
Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков  
Возможность модификации - допускается*

Расположение объектов в пределах городов существенно влияет на их стоимость. Фактически это учет престижности и востребованности того или иного района города, оценка его удаленности от административных центров и других центров притяжения, а также учет ряда неочевидных характеристик локаций, которые в совокупности оказывают значительное влияние на рынке недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости в Москве, как правило, может определяться с использованием следующих данных:

1. нахождением объектов в территориально-ценовых зонах:

- принадлежностью к административному округу, району и т.п.;
- удаленностью от центра города (обычно за центр Москвы принимается, так называемый, нулевой километр);
- другие формы выделения значимости городских локаций.

2. нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон:

- удаленностью от станций метрополитена;
- удаленностью от ж/д станций;
- другие формы выделения значимости городских локаций внутри территориально-ценовых зонах.

Для расчета корректировки на местоположение используются различные методы и аналитические данные: метод парных продаж; данные аналитических агентств; метод ранжирования факторов; метод соотношения кадастровых стоимостей и др. Применение того или иного метода обосновывается оценщиком в каждом конкретном случае в зависимости от особенностей сегмента рынка объекта оценки и характеристик оцениваемого объекта.

В общем случае корректировка на местоположение представляет собой произведение двух составляющих:

$$K_{мест} = K_{терр} \times K_{удаление}, где$$

$K_{терр}$  – корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах);

$K_{удаление}$  – корректировка на местоположение (нахождением объектов внутри территориально-ценовых зон).

### Корректировка на местоположение (на нахождение объектов в территориально-ценовых зонах).

Для определения  $K_{терр}$  для условий г. Москвы автором были разработаны Ценовые индексы, соответствующие местоположению станций метрополитена (далее ЦИС – ценовой индекс станции метро), сформированные в процессе аналитической работы с базами данных недвижимости различных типов. Индексы станций метрополитена отражают ценовую характеристику приближенной к конкретной станции городской локации. Ценовые индексы представлены ниже в табл. 1.

Автор рекомендует выбирать ближайшую станцию метро (для этого следует использовать картографические сервисы и измерять расстояние до станции метро в режиме построения маршрутов пешим ходом). Если объект оценки или объект аналог расположены на равнозначном удалении от нескольких станций метрополитена (что характерно для центральной части города), а их индексы значительно отличаются, то целесообразно использовать средневзвешенный индекс нескольких ближайших станций.

Рекомендуемая схема применения поправки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам станции метрополитена из табл. 1.
2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{терр} = I_{оо} + I_{оа}, \text{ где}$$

$K_{терр}$  – 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:

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

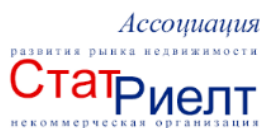
$K_{метро}$  – корректировка на удаление от станции метрополитена;  
 $T_{дл}$  – число дополнительных минут пешего хода до станции метрополитена свыше 15 минут.\*

\*Представляется, что разумное удаление для пешей доступности объектов недвижимости от станций метро должно ограничиваться 30-35 минутами.

## Корректировка на линию расположения для земельных участков

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

← → ↻ 🏠 🛡️ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2972-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-k



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы и](#)

### на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,84	0,95	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,11	1,04
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,80	0,99	0,94
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	1,01	0,87
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,86	1,02	0,94

## Корректировка на площадь земельного участка

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2022-goda>

← → ↻ 🏠 statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2980-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-  
некоммерческая организация

Подать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и

### на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)



#### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b^* S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,30}$
Категория земельного участка	R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{\wedge -0,33}$

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

## Корректировка на ИРД

Сборник рыночных корректировок СРК-2022 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

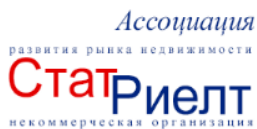
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...12%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...10%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	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	11...18%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...8%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-26%	Москва, С-П.
<b>Земли мелких населенных пунктов</b>					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на	Отсутствие газа и	11...16%	М.О.



## Корректировка на коммуникации земельного участка

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

← → ↻ 🏠 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2974-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пр

### на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итого расчета StatRielT 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 (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,18	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,30	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,24	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не

## Корректировка на площадь для коммерческой недвижимости

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Люблинская улиц. x Публичная кадастр. x Земельный участ. x Личный кабинет x Продажа коммер. x Купить земельный. x на Масштаб, Общ. x

← → ↻ 🏠 statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-z...

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 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:

$$C = b \cdot S^p$$

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,

p – 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	K трем (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,831
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,30	0,819

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^p$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв. м.

p – коэффициент торможения.

#### Калькулятор расчета корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком '^'

Корректировка на площадь =  $\left( \frac{S_{\text{об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{тр.}}}$

## Корректировка на тип коммерческого помещения

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

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2958-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,81	<b>0,75</b>
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	<b>0,87</b>
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	<b>0,96</b>
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	<b>0,90</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,95	<b>0,86</b>
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,07	<b>0,96</b>
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	<b>1,03</b>
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,03	<b>0,99</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	0,98	<b>0,94</b>
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,01	<b>0,96</b>
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,98	<b>0,93</b>
<b>Б. При аренде объектов</b>				
<b>Торговых помещений:</b>				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,88	<b>0,80</b>
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	<b>0,96</b>
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,94	<b>0,91</b>
<b>2. Офисных и других общественных помещений:</b>				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	<b>0,87</b>
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,01	1,08	<b>1,03</b>
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,02	<b>0,99</b>
<b>3. Складских и производственных помещений:</b>				

## Корректировка на линию домов для коммерческой недвижимости

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2953-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,91	<b>0,89</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	<b>0,87</b>
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	1,01	<b>0,96</b>
<b>Б. Аренды:</b>				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,91	<b>0,84</b>
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,93	<b>0,89</b>
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,99	<b>0,97</b>

## Корректировка на наличие (отсутствие) парковки для коммерческой недвижимости

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 118. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели цен продажи

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,06	1,07
	стихийная	0,94	1,00	1,01
	без парковки	0,93	0,99	1,00

Таблица 119. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Москва и Московской области по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Торговые объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,02	1,04
	стихийная	0,98	1,00	1,02
	без парковки	0,96	0,98	1,00

## Себестоимость строительства для торговой недвижимости

<https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html>

Скриншот веб-страницы с сайта [spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html](https://spo1.ru/stroitelstvo-torgovyix-czetrov-czenyi-za-m2.html). В меню навигации: Ремонт и отделка помещений, Строительство и ремонт зданий, Общестроительные работы, Инженерные сети, Проектирование. Основной текст описывает подразделение, занимающееся разработкой смет, выявлением причин дефектов, производством работ с присутствием специалистов на местах. Указаны обязанности: планирование, проведение ремонтно-строительных работ, решение технических вопросов, подготовка проектной документации, координация работ с надзорными органами. Также описаны обязанности снабженческого отдела по обеспечению бригад материалами и оборудованием. В разделе "Стоимость строительства торгового центра" приведены цены: для железобетонных конструкций от 25 000 руб. до 33 000 руб., для зданий с металлическим каркасом и стен из сэндвич-панелей от 22 000 руб. до 25 000 руб., для монолитных зданий от 40 000 до 45 000 руб. В зданиях с пенобетонных, газосиликатных и др. блоков могут стоить от 24 000 руб. до 27 000 руб. за 1 м². Внизу страницы есть кнопка "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)

Соевзозная улица, 8Б — Яндекс × Публичная кадастровая карта × Личный кабинет × Стоимость строительства | Цен × +

Не защищено | vashproect.ru/index/stoimost\_stroitelstva/0-115

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**

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа

**Стоимость строительства за м2**  
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, водоотведения;
- монтаж вентиляции, отопления.

18:10 01.12.2022

<https://tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi>

Соевзозная улица, 8Б — Яндекс × Публичная кадастровая карта × Личный кабинет × ТС Строительство торговых центр × +

tehstroy-city.ru/stroitelstvo/torgovyie-czentryi

ГОТОВЫЕ ПРОЕКТЫ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ РЕМОНТ КВАРТИР РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ НАТУРАЛЬНЫЙ КАМЕНЬ АРЕНДА СПЕЦТЕХНИКИ

**СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВОГО ЦЕНТРА**

Компания ООО "ТехСтрой-Сити", опираясь на свой многолетний опыт, предлагает качественно и в срок выполнить все работы по строительству торговых центров.

Вид несущих конструкций	Стоимость, рублей за м 2
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	22 000 - 25 000
Ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	24 000 - 27 000
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	27 000 - 33 000
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	25 000 - 33 000

**В СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ТЦ ВХОДИТ**

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Фундамент;</li> <li>■ Изготовление металлоконструкций;</li> <li>■ Монтаж металлоконструкций;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Стоимость материалов;</li> <li>■ Монтаж сэндвич-панелей;</li> <li>■ Накладных и транспортных расходов, работ, НДС.</li> </ul>
--	--

Стоимость материалов договорная на день обращения

Отправьте нам сообщение vivo

18:11 01.12.2022

## 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)

psb-energo.ru Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ - Строительные работы - Сметное дело - Каталог статей - ООО "Проектно-сметное бюро"

Реклама от Google

**НОВЫЙ ГРУЗОВОЙ УАЗ ПРОФИ** С ВЫГОДОЙ ДО 180 000 ₽

Главная » Статьи » Сметное дело » Строительные работы

### СОСТАВ И СТРУКТУРА СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Андреев Л.С.  
Доктор технических наук, профессор

Под стоимостью строительства понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются сметной стоимостью.

Роль смет в строительстве велика. На основании сметной стоимости определяется размер капитальных вложений, осуществляется финансирование строительства и расчеты за выполненные работы. Сметная документация используется в процессе учета и отчетности, а также в проведении экономического анализа деятельности строительно-монтажных организаций (СМО).

Поэтому правильное определение сметной стоимости строительной продукции имеет важное значение для успешного проведения инвестиционно-строительной деятельности.

В свою очередь при определении сметной стоимости строительства прежде всего необходимо знать состав сметной стоимости строительства. В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ( $C_{\text{полн}}$ ) складывается из затрат: на строительные работы ( $C_{\text{стр}}$ ); монтажные работы ( $C_{\text{монтаж}}$ ); приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{\text{обор}}$ ); прочие капитальные работы и затраты ( $C_{\text{пр}}$ ).

$$C_{\text{полн}} = C_{\text{стр}} + C_{\text{монтаж}} + C_{\text{обор}} + C_{\text{пр}} \quad (1)$$

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 ( $C_{\text{см}}$ ), которая по своему экономическому содержанию делится на прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{см}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП} \quad (2)$$

**Прямые затраты** непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

- стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{\text{мат}}$ ). 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 ( $C_{\text{зат}}$ );
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{\text{маш}}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на переоборудовку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

Таким образом

$$\text{ПЗ} = C_{\text{мат}} + C_{\text{зат}} + C_{\text{маш}} \quad (3)$$

**Накладные расходы** предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ (СМР) и деятельности подрядных организаций.

Согласно «Методическим указаниям по определению накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004)» в составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

## Коэффициент капитализации для торговой недвижимости

<https://kf.expert/publish/ryнок-investicij-3-kvartal-2022>



<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2965-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 14.10.2022 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 значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отдаленном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на краевой линии улицы с высокой автотранспортной или пешеходной трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автотранспортным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,15
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,14	0,19

Примечания:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №31. Ноябрь 2022 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича

### 1.9. Диапазоны коэффициентов капитализации, полученных методом рыночной экстракции

Использование: при проведении расчетов в доходном подходе для недвижимости.

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	5,5...6,4	6,3...6,7	7,3...7,6
2	Торговые помещения	10,1...10,3	9,9...10,9	12,0...12,4
3	Производственные помещения	10,6...11,1	11,1...11,6	11,2...11,9

27



СРД-31, ноябрь 2022 г.

### Базовые тарифы по страхованию имущества

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

Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-бизнес-имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 6 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

От чего зависит стоимость?  
Стоимость страховки зависит от цены недвижимости, выбора страховой программы (полное или частичное страхование), размера франшизы (непокрываемой страховщиком суммы)



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

# **АКТ ОСМОТРА**

### **Заказчик:**

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

### **Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



☺ ДОВЕРИЕ. ПАРТНЕРСТВО. РЕЗУЛЬТАТ.

## АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"03" декабря 2022 г.

В соответствии с Заданием на оценку №9 к Договору №ОКНИП-ТС-2566/20 от 23.04.2020 г. о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке между ООО "Управляющая компания "Альфа-Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Альфа-Капитал Арендный поток-2" и АО "НЭО Центр"

Я, Шумилин Денис Владимирович, представитель АО "НЭО Центр" совместно с представленным ниже представителем на объекте

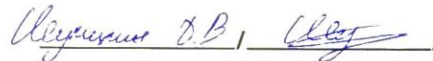
\_\_\_\_\_  
(фамилия, инициалы, должность)

произвели осмотр объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7, а именно:

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв. м, расположенный по адресу: адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельны участок 7/1.

Стороны:

Представитель АО "НЭО Центр"





Дата проведения осмотра: "03" декабря 2022 г.

**Объект оценки представляет собой:**

- нежилое здание с кадастровым номером 77:04:0002019:1093, площадью 990,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Текстильщики, кв-л. Волжский Бульвар 95-й, корп. 7;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002019:12, площадью 1 100 кв. м, расположенный по адресу: адрес: г. Москва, б-р Волжский, земельны участок 7/1.

Окружающая застройка: \_\_\_\_\_

Пешеходный и автомобильный трафик в районе расположения объекта (высокий/средний/низкий) (определяется визуально): \_\_\_\_\_

Подъездные пути (удобные/неудобные) (есть ли возможность подъезда на общественном транспорте): автбус

**Наличие коммуникаций:**

Наименование	Нежилое здание
Электроснабжение	+
Газоснабжение	-
Водоснабжение	+
Канализация	+
Лифт	-
Кондиционирование	+
Вентиляция	+
Система оповещения в случае пожара	+
Система контроля доступа	+

Внешнее благоустройство: есть

Наличие парковки (организованная/стихийная): организованная парковка на прилегающей территории

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. Прилегающая территория и подъездные пути**



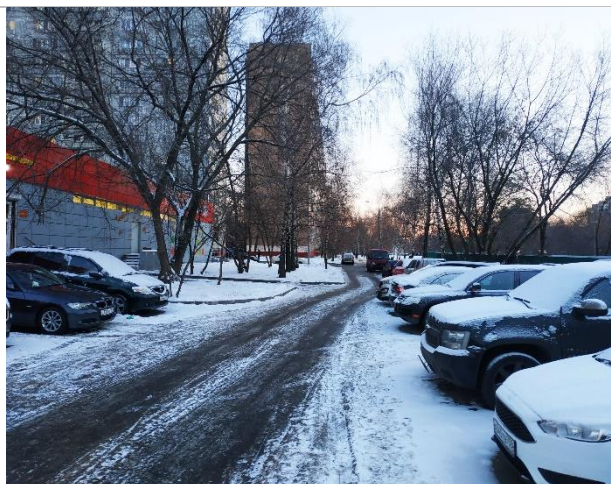
**Фото 2. Прилегающая территория и подъездные пути**



**Фото 3. Прилегающая территория и подъездные пути**



**Фото 4. Прилегающая территория и подъездные пути**



**Фото 5. Фасад здания и прилегающая территория**



**Фото 6. Прилегающая территория и подъездные пути**

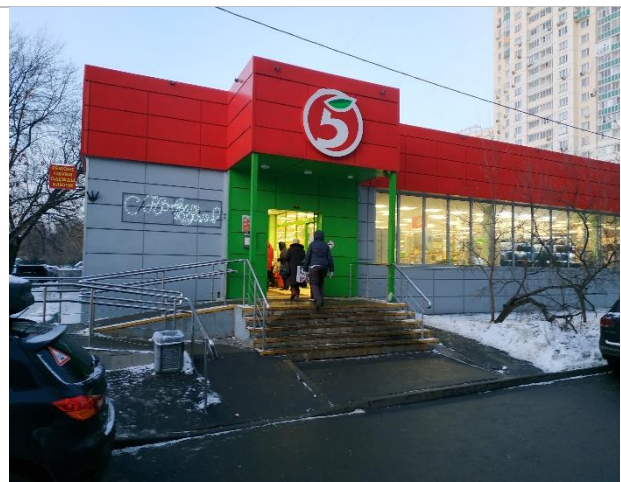


Фото 7. Фасад здания и прилегающая территория

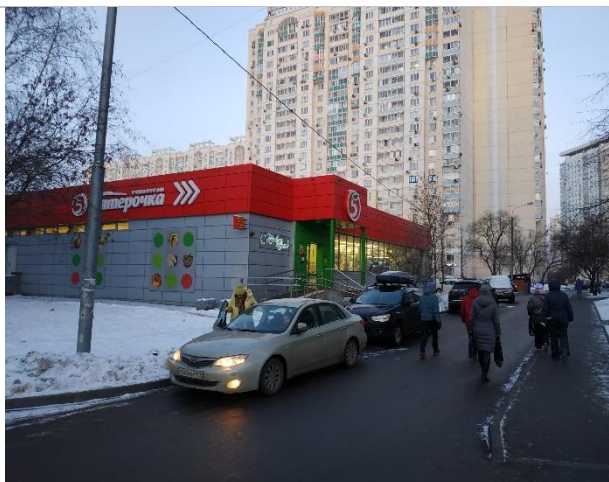


Фото 8. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 9. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 10. Фасад здания



Фото 11. Фасад здания и прилегающая территория



Фото 12. Фасад здания и прилегающая территория



**Фото 13. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 14. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 15. Фрагменты внутренних помещений**



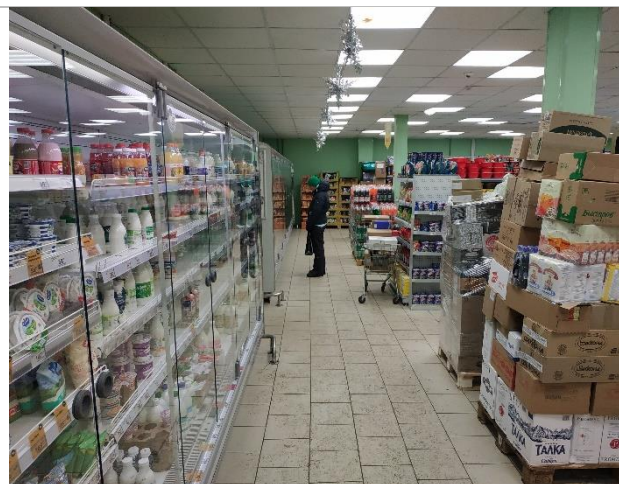
**Фото 16. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 17. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 18. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 19. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 20. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 21. Фрагменты внутренних помещений**



**Фото 22. Фрагменты внутренних помещений**

*Источник: данные визуального осмотра Исполнителя*